

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

(Action collective)
COUR SUPÉRIEURE

No : 500-06-001434-253

PIERRE-LUC PELLETIER

Demandeur

c.

VILLE DE MONTRÉAL

et

VILLE DE LAVAL

et

VILLE DE LONGUEUIL

et

VILLE DE BROSSARD

Défenderesses

**DEMANDE MODIFIÉE POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION
COLLECTIVE
(Articles 574 et suivants C.p.c.)**

**À L'UN DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT DANS ET POUR LE
DISTRICT DE MONTRÉAL, LE DEMANDEUR EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE
QUI SUIT :**

1. Le demandeur sollicite l'autorisation de cette Cour afin d'exercer une action collective pour le compte de toutes les personnes faisant partie du groupe ci-après décrit :

***« Toutes les personnes au Québec ayant acquis un
immeuble dans l'un des arrondissements de la Ville de
Montréal, à Laval, à Longueuil ou à Brossard à un prix
inférieur à la valeur inscrite au rôle et ayant payé des droits
de mutation sur la base de cette valeur plutôt que sur :***

1) la base de valeur imposable ajustée de l'année de l'acquisition en cours telle qu'indiquée au compte de taxes municipales; ou

2) la contrepartie payée pour l'acquisition si celle-ci est supérieure à la valeur imposable ajustée de l'année de l'achat mais inférieure à la valeur inscrite au rôle. »

LES PARTIES

2. Le demandeur a acquis l'immeuble situé au 6536-6540, rue Chabot à Montréal pour le prix de 600 000,00 \$ aux termes d'un acte de vente reçu devant le notaire Yves Beaudoin, le 6 juin 2024 et inscrit au registre foncier sous le numéro 28781429, tel qu'il appert de l'acte de vente communiqué comme pièce **P-1**.
3. Quelques semaines après l'achat de l'immeuble, le demandeur a reçu de la défenderesse un compte de droits de mutation en date du 12 septembre 2024, au montant de 12 074,40 \$ calculée sur une valeur marchande de 830 170,00 \$, soit la valeur inscrite au rôle 2025 de 754 700,00 \$, majorée du facteur 1.1, tel qu'il appert du compte communiqué comme pièce **P-2**.
4. Le demandeur a payé les droits de mutation imposés par la défenderesse, tel qu'il appert du relevé de compte de la Caisse Desjardins du Nord de Laval, communiqué comme pièce **P-3**.
5. Il n'y a aucun lien de dépendance entre le demandeur et le vendeur lui ayant vendu l'immeuble, le demandeur ayant payé la juste valeur marchande pour l'immeuble.
6. La perception de droits de mutation lors de transfert d'immeubles est l'une des sources de revenus des défenderesses.
7. Les défenderesses sont des municipalités dont les pouvoirs de taxation sont notamment balisés par la *Loi sur la fiscalité municipale* et la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

LES FAITS AU SOUTIEN DE L'ACTION COLLECTIVE

A- LE CAS DE PIERRE-LUC PELLETIER

8. En recevant son compte de droits de mutation, le demandeur a été étonné de la méthode utilisée par la défenderesse Ville de Montréal, basée sur le montant de 830 170,00 \$, et du montant élevé des droits qui en résultait, compte tenu du prix d'acquisition réel de 600 000,00 \$.

9. Le demandeur est alors entré en contact avec des représentants de la défenderesse Ville de Montréal afin d'obtenir des explications sur la méthode de calcul de ces droits.
10. Le montant des droits n'étant pas représentatif de la valeur de la transaction ni des informations inscrites sur le compte de taxes municipales de son immeuble, ces explications l'ont laissé grandement insatisfait.
11. De fait, le compte de taxes municipales de la défenderesse Ville de Montréal (numéro de compte 633 108) indique une valeur imposable ajustée au rôle pour 2024 de 698 133,00 \$, tel qu'il appert du compte de taxes communiqué comme pièce **P-4**.
12. Le facteur du rôle établi par la défenderesse Ville de Montréal en 2024 étant de 1,10, la valeur marchande devant servir de base d'imposition du droit de mutation était de 767 946,30 \$.
13. Le montant du droit de mutation aurait donc dû être de 10 829,46 \$, calculé comme suit :
- **0,5 %** sur la première tranche, jusqu'à 58 900,00 \$
 - **1,0 %** sur la tranche de 58 900,01 \$ à 294 600,00 \$
 - **1,5 %** sur la tranche de 294 600,01 \$ à 552 300,00 \$
 - **2,0 %** sur la tranche de 552 300,01 \$ à 767 946,30 \$
14. Le calcul du droit de mutation effectué par la défenderesse Ville de Montréal est [...] fautif et le demandeur a donc [...] subi une perte sur l'achat de son immeuble [...] ainsi que des dommages non pécuniaires (troubles et inconvénients) qu'il évalue à 500,00 \$ (à parfaire).
- 14.1 Le droit de mutation était directement relié au prix d'achat de l'immeuble et c'était une des considérations financières contenues dans l'acte de vente.
- 14.2 Le demandeur a subi une perte sur le coût d'acquisition et les dommages causés par un déboursé plus élevé que prévu en raison de l'application législative fautive de la défenderesse Ville de Montréal.
- 14.3 Les troubles et inconvénients subis sont un chef de dommages indemnisable autonome et indépendant du montant versé en droit de mutation.

B- FAUTES DES DÉFENDERESSES

15. La défenderesse Ville de Montréal doit percevoir un droit provenant des transferts d'immeubles sur son territoire en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.
16. La défenderesse Ville de Montréal a choisi d'étaler la valeur imposable des immeubles lors de l'entrée en vigueur du nouveau rôle triennal, pour les années 2023, 2024 et 2025, pour les fins du calcul des taxes, tel que permis par la *Loi sur la fiscalité municipale*.
17. En effet, la résolution CM22 1244 adoptée par la défenderesse prévoit que l'étalement de la variation des valeurs foncières imposables découlant de l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation foncière triennal 2023-2025 s'applique aux taxes basées sur les valeurs imposables inscrites à ce rôle, tel qu'il appert de la résolution communiquée comme pièce **P-5**.
18. Cette résolution ne limite pas l'application de l'étalement aux taxes foncières mais bien à toutes les taxes imposées par la défenderesse Ville de Montréal durant ce rôle triennal.
19. Bien que le droit de mutation ne soit pas une taxe foncière, la Cour d'appel du Québec a statué que ce droit est une taxe et que le prélèvement doit être calculé sur la base du rôle d'évaluation foncière.
20. Puisque le droit de mutation est une taxe et que la défenderesse Ville de Montréal a choisi d'étaler les valeurs imposables pour le calcul des taxes, c'est la valeur imposable ajustée qui doit servir de base de calcul pour déterminer la valeur marchande d'un immeuble et le montant des droits de mutation.
21. Un jugement de la Cour du Québec (Division des petites créances) rendu le 24 avril 2025 sur cette question a donné raison à un contribuable quant au calcul erroné de la défenderesse Ville de Montréal et à l'interprétation des dispositions législatives applicables, tel qu'il appert du jugement communiqué comme pièce **P-6**.
22. Dans tous les transferts intervenus durant les années 2023 et 2024, la défenderesse Ville de Montréal n'a pas tenu compte de l'étalement des valeurs imposables.
23. Elle a donc erronément utilisé comme base d'imposition la valeur inscrite au rôle pour 2025.
24. Le calcul du montant des droits de mutation par la défenderesse Ville de Montréal est donc erroné pour tous les droits perçus lors des transferts des immeubles effectués durant minimalement les années 2023 et 2024 à un prix inférieur à la valeur imposable ajustée inscrite au compte de taxes municipales.
25. La valeur marchande servant de calcul aurait dû être celle de la valeur imposable ajustée, majorée du facteur du rôle (le cas échéant).

26. Le calcul est aussi erroné pour les transferts d'immeubles effectués durant les années 2023 et 2024 à un prix inférieur à la valeur inscrite au rôle 2025 mais supérieur à la valeur imposable ajustée (majorée du facteur du rôle le cas échéant) pour l'année du transfert.
27. Dans ces cas, la valeur marchande servant de calcul aurait dû être le prix payé par l'acheteur, étant le montant le plus élevé selon les dispositions applicables de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.
28. Selon la *Loi sur la Fiscalité municipale*, le législateur provincial a prévu que la valeur imposable ajustée d'un immeuble s'applique pour le calcul des taxes malgré toute disposition inconciliable d'une loi ou d'un règlement.
29. Il n'y a aucune mention spécifique sur les comptes de taxes municipales émis par la défenderesse Ville de Montréal quant au montant devant servir de base pour l'imposition pour les droits de mutation.
- 29.1 Il s'agit d'une représentation fausse ou trompeuse de la défenderesse qui a causé un dommage au demandeur, soit la perte ou le gain manqué en application de l'article 1611 du Code civil du Québec.
- 29.2 La défenderesse a également commis une faute dans l'application des dispositions touchant les droits de mutation immobilière, laquelle faute a causé un dommage pécuniaire au demandeur (perte ou gain manqué) et un dommage non pécuniaire (troubles et inconvénients).
30. Même s'il devait subsister un doute, les lois fiscales sont soumises aux règles ordinaires d'interprétation, et celui-ci doit jouer en faveur du contribuable.
31. Quant à la défenderesse Ville de Laval, elle a étalé les variations de valeurs foncières au moins pour son rôle 2025-2026-2027 et, tout comme la défenderesse Ville de Montréal, elle [...] commet une faute causale dans l'application des dispositions touchant les droits de mutation immobilière [...] puisqu'elle ne tient pas compte de cet étalement, tel qu'il appert des documents communiqués comme pièce **P-7**.
32. La défenderesse Ville de Longueuil a également étalé les variations de valeurs foncières au moins pour son rôle 2025-2026-2027 et, tout comme la défenderesse Ville de Montréal, elle [...] commet une faute causale dans l'application des dispositions touchant les droits de mutation immobilière [...] puisqu'elle ne tient pas compte de cet étalement, tel qu'il appert des documents communiqués comme pièce **P-8**.
33. La défenderesse Ville de Brossard a également étalé les variations de valeurs foncières au moins pour son rôle 2025-2026-2027 et, tout comme la défenderesse Ville de Montréal, elle [...] commet une faute causale dans l'application des dispositions touchant les droits de mutation immobilière [...] puisqu'elle ne tient pas compte de cet étalement, tel qu'il appert d'un cas-type et des documents communiqués comme pièce **P-9**.

- 33.1 Les comptes de taxes des défenderesses Laval, Longueuil et Brossard contiennent également des représentations fausses ou trompeuses quant à la base d'imposition des droits de mutation immobilière, qui ont causé un dommage pécuniaire (perte ou gain manqué) et un dommage non pécuniaire (troubles et inconvénients) aux acheteurs touchés.
- 33.2 Avant les dommages, le demandeur recherche un jugement déclarant que, dans les cas visés par la présente action collective, les droits de mutation immobilière doivent être établis sur la base de la valeur foncière ajustée.

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES APPLICABLES

34. Les principales dispositions de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (LDMI) applicables au présent dossier se lisent comme suit :

Valeur marchande de l'immeuble

- 1.1** *Pour l'application de la présente loi, lorsqu'un immeuble constitue, au moment de son transfert, une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité ou une partie d'une telle unité dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur marchande est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie correspondant à l'immeuble cédé, selon le cas, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale ([chapitre F-2.1](#)).*

[...]

Calcul du droit de mutation

2. *Toute municipalité doit percevoir un droit sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire, calculé en fonction de la base d'imposition établie conformément au deuxième alinéa, selon les taux suivants:*

1° sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 61 500 \$: 0,5%;

2° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 61 500 \$ sans excéder 307 800 \$: 1%;

3° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 307 800 \$: 1,5%.

La base d'imposition du droit de mutation est le plus élevé parmi les montants suivants:

1° le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;

2° le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble;

3° le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

Toutefois, une municipalité peut, par règlement, fixer un taux supérieur à celui prévu au paragraphe 3° du premier alinéa pour toute tranche de la base

d'imposition qui excède 500 000 \$. Un taux fixé en vertu du présent alinéa ne peut, sauf dans le cas de la Ville de Montréal, excéder 3%.

35. Les principales dispositions de la *Loi sur la Fiscalité municipale* (LFM) applicables au présent dossier se lisent comme suit :

Étalement des valeurs foncières imposables

253.27 *Toute municipalité locale peut prévoir l'étalement, conformément à la présente section, de la variation des valeurs imposables découlant de l'entrée en vigueur de son rôle.*

La résolution doit être adoptée après le dépôt du rôle et avant l'adoption du budget du premier exercice auquel il s'applique. La résolution précise si elle vise seulement le rôle d'évaluation foncière, seulement le rôle de la valeur locative ou les deux; elle s'applique aux taxes basées sur les valeurs imposables inscrites à tout rôle qu'elle vise.

Elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique le rôle qu'elle vise. Elle ne peut être abrogée après l'adoption du budget du premier de ces exercices.

[...]

253.30 *L'étalement de la variation de la valeur imposable de l'unité d'évaluation ou de l'établissement d'entreprise admissible consiste dans l'utilisation, aux fins du calcul des taxes imposées pour les deux premiers exercices financiers auxquels s'applique le rôle visé, d'une valeur ajustée au lieu de la valeur imposable inscrite au rôle.*

[...]

Priorité de la LFM

253.35 *Les articles 253.27 à 253.34 s'appliquent malgré toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale ou d'un règlement pris en vertu d'une telle loi.*

[...]

- 35.1 La principale disposition du *Code civil du Québec* applicable au présent dossier se lit comme suit :

1611. *Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.*

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué.

LES DOMMAGES [...]

36. Le demandeur n'est pas en mesure à la présente étape du dossier de préciser le montant global des dommages subis [...] par l'ensemble des membres du groupe considérant que [...] certaines données financières pertinentes pouvant servir de base de calcul sont en possession des membres et des défenderesses.
37. Toutefois, les remèdes suivants sont ouverts :
- a) [...]
 - b) Compensation pour la perte ou le gain manqué sur l'achat.
 - c) Compensation pour les dommages non pécuniaires (troubles et inconvénients).
 - d) Intérêt et indemnité additionnelle.

LE GROUPE

38. Le groupe pour le compte duquel le demandeur entend agir est décrit au premier paragraphe de la présente procédure et inclut les personnes ayant droit à un dommage causé par l'application fautive des dispositions touchant les droits de mutation immobilière et/ou par les représentations fausses ou trompeuses contenues dans les comptes de taxes [...].
39. Quant à la portée et à l'étendue temporelle du groupe, il ne se limite pas aux seuls rôles d'évaluation identifiés à ce jour puisque chacun des rôles visés par l'étalement des variations, à l'égard desquels le calcul des droits de mutations n'a pas été fait sur la valeur ajustée, doit être inclus.

LES FAITS DONNANT OUVERTURE A UN RECOURS INDIVIDUEL DE LA PART DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPE

40. La cause d'action et les fondements juridiques des recours de chacun des membres du groupe contre les défenderesses sont essentiellement les mêmes que ceux du demandeur.
41. Les membres ont subi un traitement injuste et inéquitable suite à l'application erronée de dispositions législatives fiscales ayant mené aux calculs inexacts effectués par les défenderesses quant à la fixation et à la perception des droits de mutations immobilières.
42. Les membres ont donc subi le même type de perte et de dommages.
43. [...]

LA NATURE DE L'ACTION COLLECTIVE

44. La nature du recours que le demandeur entend exercer pour le compte des membres est une action déclaratoire et en dommages [...] causés par les fautes des défenderesses dans l'imposition des droits de mutations immobilières.

LES QUESTIONS DE FAIT ET DE DROIT IDENTIQUES, SIMILAIRES OU CONNEXES (ART. 575 (1) C.P.C.)

45. Les questions reliant chaque membre aux défenderesses et que le demandeur entend faire trancher par l'action collective envisagée peuvent se résumer comme suit :
- a) Les défenderesses ont-elles [...] commis une faute dans l'application des dispositions de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et la Loi sur la fiscalité municipale lors du calcul et de la perception des droits de mutations visés par l'action collective ?
 - b) Est-ce que les comptes de taxes émis par les défenderesses contiennent des représentations fausses ou trompeuses quant à la base d'imposition des droits de mutation immobilière ?
 - c) Est-ce la valeur imposable ajustée qui doit être prise en compte comme valeur inscrite au rôle dans le calcul du droit de mutation ?
 - d) Est-ce que les membres ont subi un dommage pécuniaire (perte ou gain manqué) causé par les défenderesses ? Si oui, quelle est la base de compensation ?
 - e) Est-ce que les membres ont subi un dommage non pécuniaire (troubles et inconvénients) causé par les défenderesses ? Si oui, quelle est la base de compensation ?
 - f) [...]
 - g) Quel est le mode de recouvrement approprié ?
46. La principale question individuelle à chacun des membres serait la suivante :
- a) Le montant du dommage [...].

LES FAITS ALLEGUÉS PARAISSENT JUSTIFIER LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES (ART. 575 (2) C.P.C.)

47. À cet égard, le demandeur réfère aux paragraphes 2 à 11, 14.1, 14.2, 15 à 18, 22, 31 à 33.3, de la présente demande ainsi qu'au contenu des pièces.

LA COMPOSITION DU GROUPE (ART. 575 (3) C.P.C.)

48. La composition du groupe rend difficile ou peu pratique l'application des règles sur le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui ou sur la jonction d'instance, pour les motifs ci-après exposés.
49. Il est estimé que plusieurs milliers de transactions immobilières dans les villes visées ont fait l'objet d'un calcul erroné des droits de mutations immobilières et qu'en conséquence, des milliers de personnes sont incluses dans le groupe proposé et ont droit à des dommages [...].
50. Il serait impossible et impraticable pour le demandeur de retracer et de contacter tous les membres afin que ceux-ci puissent se joindre dans une même demande en justice.
51. Il serait tout aussi impossible et impraticable pour le demandeur d'obtenir un mandat ou une procuration de chacun des membres.
52. Il serait également peu pratique et contraire au principe de saine administration de la justice ainsi qu'à l'esprit du *Code de procédure civile* que chacun des membres intente une action individuelle contre les défenderesses.

LE DEMANDEUR EST EN MESURE D'ASSURER UNE REPRÉSENTATION ADÉQUATE DES MEMBRES (ART. 575 (4) C.P.C.)

53. Le demandeur demande que le statut de représentant lui soit attribué pour les motifs ci-après exposés.
54. Le demandeur est en mesure d'assurer une représentation adéquate des membres et n'est pas en conflit d'intérêts.
55. Le demandeur a communiqué à son procureur les éléments factuels à la base de son recours personnel.
56. Le demandeur a mandaté un procureur d'expérience spécialisé dans le domaine des actions collectives.
57. Le demandeur s'attend à ce que son avocat utilise tous les moyens disponibles pour étoffer et bonifier l'action collective envisagée.
58. Le demandeur s'engage à collaborer pleinement avec son avocat et à se rendre disponible afin que l'issue de l'action collective soit positive pour l'ensemble des membres.

- 59. Le demandeur a une connaissance personnelle de la cause d'action alléguée et il comprend les faits donnant ouverture à sa réclamation ainsi qu'à celle des membres.
- 60. Le demandeur a même communiqué avec la défenderesse Ville de Montréal pour se plaindre du calcul des droits de mutations immobilières qui lui ont été facturés.
- 61. Le demandeur est disposé à consacrer le temps requis pour bien représenter les membres dans le cadre de la présente action collective, et ce, autant au stade de l'autorisation qu'au stade du mérite.
- 62. Le demandeur entend représenter honnêtement et loyalement les intérêts des membres.
- 63. Le demandeur est donc en excellente position pour représenter adéquatement les membres dans le cadre de l'action collective envisagée.

LA PROPORTIONNALITÉ DANS L'ANALYSE DES CONDITIONS DE L'ARTICLE 575 C.P.C.

- 64. L'action collective est le véhicule procédural le plus approprié afin que les membres puissent faire valoir la réclamation découlant des faits allégués dans la présente demande.
- 65. Les questions de droit sont circonscrites et la preuve factuelle est limitée.
- 66. Les données relatives aux valeurs ajustées imposables sont facilement identifiables et inscrites sur les comptes de taxes émis par les défenderesses.
- 67. Les contreparties fournies pour les transferts d'immeubles sont identifiables et publiées au registre foncier.
- 68. Le montant du dommage subi par chaque membre pourra être établi en utilisant une base de calcul similaire [...].
- 69. Les membres pourraient se voir privés d'un accès à la justice et de leur droit à une compensation en l'absence du véhicule procédural que représente l'action collective, et ce, principalement en raison du rapport disproportionné entre les coûts pour un recours individuel et les moyens dont disposent les défenderesses.
- 70. Au surplus, la multiplicité potentielle des recours individuels des membres pourrait résulter en des jugements contradictoires sur des questions de fait et de droit identiques, ce qui serait contraire aux intérêts de la justice et à la saine gestion des ressources.

LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES

71. Les conclusions recherchées par le demandeur sont :

- a) **ACCUEILLIR** la demande introductive d'instance du demandeur.
- b) **DÉCLARER** que les droits de mutation immobilière doivent être établis sur la base de la valeur foncière ajustée.
- c) **CONDAMNER** les défenderesses à [...] verser aux membres les [...] dommages subis, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, calculés à compter de la date de signification de la présente demande.
- d) **DÉTERMINER** le mode de recouvrement approprié et les modalités d'indemnisation.
- e) **CONDAMNER** les défenderesses à tout autre remède approprié jugé juste et raisonnable.
- f) **CONDAMNER** les défenderesses aux frais de justice, incluant les frais d'expertise et de publication d'avis.

DISTRICT JUDICIAIRE DE L'ACTION COLLECTIVE

- 72. Le demandeur propose que l'action collective soit exercée devant la Cour supérieure siégeant dans le district judiciaire de Montréal pour les motifs ci-après exposés.
- 73. Le demandeur et l'une des défenderesses y sont domiciliés.
- 74. La présente demande pour autorisation d'exercer une action collective est bien fondée en fait et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR :

ACCUEILLIR la présente demande pour autorisation d'exercer une action collective.

AUTORISER l'exercice de l'action collective ci-après décrite :

« La nature du recours que le demandeur entend exercer pour le compte des membres est une action déclaratoire et en dommages [...] causés par les fautes des défenderesses dans l'imposition des droits de mutations immobilières. »

ATTRIBUER à **Pierre-Luc Pelletier** le statut de représentant aux fins d'exercer l'action collective pour le compte du groupe de personnes ci-après décrit :

« Toutes les personnes au Québec ayant acquis un immeuble dans l'un des arrondissements de la Ville de Montréal, à Laval, à Longueuil ou à Brossard à un prix inférieur à la valeur inscrite au rôle et ayant payé des droits de mutation sur la base de cette valeur plutôt que sur :

- 1) la base de valeur imposable ajustée de l'année de l'acquisition en cours telle qu'indiquée au compte de taxes municipales; ou***
- 2) la contrepartie payée pour l'acquisition si celle-ci est supérieure à la valeur imposable ajustée de l'année de l'achat mais inférieure à la valeur inscrite au rôle. »***

IDENTIFIER comme suit les principales questions de faits et de droit qui seront traitées collectivement :

- a) Les défenderesses ont-elles [...] commis une faute dans l'application des dispositions de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières et la Loi sur la fiscalité municipale lors du calcul et de la perception des droits de mutations visés par l'action collective ?
- b) Est-ce que les comptes de taxes émis par les défenderesses contiennent des représentations fausses ou trompeuses quant à la base d'imposition des droits de mutation immobilière ?
- c) Est-ce la valeur imposable ajustée qui doit être prise en compte comme valeur inscrite au rôle dans le calcul du droit de mutation ?
- d) Est-ce que les membres ont subi un dommage pécuniaire (perte ou gain manqué) causé par les défenderesses ? Si oui, quelle est la base de compensation ?
- e) Est-ce que les membres ont subi un dommage non pécuniaire (troubles et inconvénients) causé par les défenderesses ? Si oui, quelle est la base de compensation ?
- f) [...]
- g) Quel est le mode de recouvrement approprié ?

IDENTIFIER comme suit les conclusions recherchées qui s'y rattachent :

- a) **ACCUEILLIR** la demande introductive d'instance du demandeur.
- b) **DÉCLARER** que les droits de mutation immobilière doivent être établis sur la base de la valeur foncière ajustée.
- c) **CONDAMNER** les défenderesses à [...] verser aux membres les [...] dommages subis, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, calculés à compter de la date de signification de la présente demande.
- d) **DÉTERMINER** le mode de recouvrement approprié et les modalités d'indemnisation.
- e) **CONDAMNER** les défenderesses à tout autre remède approprié jugé juste et raisonnable.
- f) **CONDAMNER** les défenderesses aux frais de justice, incluant les frais d'expertise et de publication d'avis.

IDENTIFIER comme suit la principale question individuelle à chacun des membres :

Le montant du dommage [...].

DÉCLARER qu'à moins d'exclusion, les membres seront liés par tout jugement à intervenir sur l'action collective de la manière prévue par la Loi.

FIXER le délai d'exclusion à trente (30) jours après la date de publication de l'avis aux membres, délai à l'expiration duquel les membres qui ne se seront pas prévalus des moyens d'exclusion seront liés par tout jugement à intervenir.

ORDONNER la publication d'un avis aux membres selon les termes et modalités que le tribunal verra à déterminer.

RÉFÉRER le dossier au juge en chef pour détermination du district dans lequel l'action collective devra être exercée et pour désignation du juge qui en sera saisi.

ORDONNER au greffier de cette Cour, pour le cas où la présente action collective devait être exercée dans un autre district, de transmettre le dossier, dès décision du juge en chef, au greffier de cet autre district.

CONDAMNER les défenderesses aux frais de justice, incluant les frais de publication de l'avis aux membres.

Québec, le 12 décembre 2025

BGA inc.

Me David Bourgoin

dbourgoin@bga-law.com

BGA INC.

(Code d'impliqué : BB-8221)

425, boul. René-Lévesque Ouest

Québec (Québec) G1S 1S2

Téléphone : 418 523-4222

Télécopieur : 418 692-5695

Procureur du demandeur

Référence : BGA-0273-1

NO	500-06-001434-253		
COUR	Supérieure (Action collective)		
DISTRICT	De Montréal		
PIERRE-LUC PELLETIER Demandeur C. VILLE DE MONTRÉAL et VILLE DE LAVAL et VILLE DE LONGUEUIL et VILLE DE BROSSARD Défenderesses			
DEMANDE <u>MODIFIÉE</u> POUR AUTORISATION D'EXERCER UNE ACTION COLLECTIVE (Articles 574 et suivants C.p.c.)			
ORIGINAL			
BB-8221	ME DAVID BOURGOIN	N/📁: BGA – 0273-1	BGA inc. 425, boul. René-Lévesque Ouest Québec (Québec) G1S 1S2 TÉLÉPHONE : (418) 692-5137 TÉLÉCOPIEUR : (418) 692-5695