

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

C O U R S U P É R I E U R E
(Action collective)

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 EN REJET POUR ABSENCE
DE COMPÉTENCE D'ATTRIBUTION DE LA COUR SUPÉRIEURE
(art. 167 C.p.c.)**

Mise en contexte

1. Le 3 novembre 2025, le demandeur signifie aux défenderesses une *Demande pour autorisation d'exercer une action collective* (ci-après la « Demande ») pour le compte du groupe suivant :

« 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 la 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; »*

2. Le 4 décembre 2025, les défenderesses annoncent au juge coordonnateur de la chambre des actions collectives leur intention de présenter une demande en rejet pour absence de compétence de la Cour supérieure en vertu de l'article 36 C.p.c.
3. Le 12 décembre 2025, le demandeur produit une *Demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective* (ci-après la « Demande modifiée »), ainsi qu'une *Demande pour permission de modification de la demande pour autorisation d'exercer une action collective* (ci-après la « Demande pour permission de modifier »), dans laquelle il précise au paragraphe 3 que « [l]es modifications sollicitées ne visent pas à introduire une nouvelle cause d'action, mais à répondre au moyen déclinatoire annoncé par les défenderesses. »
4. Le 21 janvier 2025, le Tribunal fixe notamment les échéances suivantes :
 - Les parties défenderesses informeront le Tribunal de leur intention de s'opposer à la Demande pour permission de modifier au plus tard le 30 janvier 2026; et
 - Les parties défenderesses produiront leur demande d'exception déclinatoire le 23 février 2026.
5. Le 30 janvier 2026, les défenderesses avisent le Tribunal qu'elles s'en remettaient à sa décision eu égard à la Demande pour permission de modifier, et ce, « *sans admettre ni reconnaître la compétence de la Cour supérieure d'entendre l'action collective envisagée par le demandeur.* »
6. En date des présentes, aucun jugement n'a été rendu sur la Demande pour permission de modifier.
7. Les modifications sollicitées par le demandeur par la Demande pour permission de modifier ne modifient pas l'essence du litige et, par conséquent, le bien-fondé de la présente demande en rejet.

Motifs de rejet

8. Le demandeur prétend que, lors du calcul et de la perception des droits de mutation visés par l'action collective proposée, les défenderesses auraient dû prendre en considération la valeur ajustée de la valeur imposable au lieu de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière pour la détermination de la valeur marchande comme base d'imposition, tel qu'il appert de la Demande et Demande modifiée, paragr. 20-28.
9. Pour la situation personnelle du demandeur et selon ses propres calculs et allégations, lesquels ne sont pas admis, mais spécifiquement niés, il en résulterait un déboursé plus élevé que prévu : la Ville de Montréal a facturé un droit de mutation de 12 074,40 \$ alors que le montant du droit de mutation aurait

prétendument dû être de 10 829,46 \$, tel qu'il appert notamment de la Demande et Demande modifiée paragr. 3, 8, 11-13, 14.2 et 23-26.

10. Il allègue que le « *calcul du droit de mutation effectué par la défenderesse Ville de Montréal est [...] fautif* » et réclame 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)* », tel qu'il appert de la Demande modifiée, paragr. 14.
11. Dans son essence, le litige entrepris, tant dans la Demande que dans la Demande modifiée, concerne la contestation d'une somme due à titre de droit de mutation et une demande de remboursement d'un trop-perçu d'un tel droit et relève, en conséquence, de la compétence exclusive de la Cour du Québec, en vertu de l'article 36 C.p.c.
12. Il est reconnu que la compétence de la Cour supérieure en matière d'action collective prévue à l'article 33 C.p.c. n'écarte pas la compétence exclusive d'un autre tribunal ou décideur.
13. Enfin, l'ajout d'une conclusion déclaratoire dans la Demande modifiée ne modifie pas le fait que le but recherché par l'action est la contestation d'une somme due à titre de droit de mutation et le remboursement d'un trop-perçu d'un tel droit.
14. Au contraire, de l'aveu même du demandeur, la modification de la Demande vise essentiellement « *à répondre au moyen déclinatoire annoncé par les défenderesses* » et constitue donc une tentative évidente de contourner la compétence exclusive de la Cour du Québec.

POUR CES MOTIFS :

ACCUEILLIR la demande en rejet des défenderesses;

REJETER la *Demande modifiée pour autorisation d'exercer une action collective*;

LE TOUT avec les frais de justice.

[Signatures sur la page suivante]

Le 20 février 2026

Gagnier Guay Biron

Me Chantal Bruyère
Me Marylise Parent
Gagnier Guay Biron
Ville de Montréal, Service des affaires juridiques
775, rue Gosford, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3B9
chantal.bruyere@montreal.ca
marylise.parent@montreal.ca
Procureurs de la défenderesse Ville de Montréal

Le 19 février 2026

Lesaj

LES AJ, avocats et notaires
Service des affaires juridiques de Ville de Laval
(M^e Vincent Blais-Fortin)
1200, boulevard Chomedey, bureau 600
Laval, Québec, H7V 3Z4
Courriel : v.blais-fortin@laval.ca
Notification : notification-lesaj@laval.ca
Avocats de la défenderesse Ville de Laval

Le 20 février 2026

Rivard Vézina Larose avocats

Me Philippe Chaput-Langlois
Rivard Vézina Larose, avocats
Ville de Longueuil, Service du contentieux
4250, chemin de la Savane
Longueuil (Québec) J3Y 9G4
philippe.chaput-langlois@longueuil.quebec
Procureurs de la défenderesse Ville de Longueuil

Le 20 février 2026

Borden Ladner Gervais

Me Adina Georgescu
Me Roxane Nadeau
Borden Ladner Gervais (BLG) s.e.n.c.r.l.
1000, rue de la Gauchetière Ouest, bureau 900
Montréal (Québec) H3B 5H4
ageorgescu@blg.com
rnadeau@blg.com
Procureurs de la défenderesse Ville de Brossard

AVIS DE PRÉSENTATION PRATIQUE CIVILE

*(Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution
de la Cour supérieure, art. 167 C.p.c.)*

À : Me David Bourgoin
BGA INC.
425, boul. René-Lévesque Ouest
Québec (Québec) G1S 1S2

Tél: 418 523-4222
dbourgoin@bga-law.com

Procureurs du demandeur Pierre-Luc Pelletier

1. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

PRENEZ AVIS que la *Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure* sera présentée devant l'honorable Catherine Martel, j.c.s., en division de pratique de la Chambre civile de la Cour supérieure, en une salle à être déterminée, du palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame est, à Montréal, **le 17 mars 2026**, à **9h00**, ou aussitôt que le conseil pourra être entendu.

2. COMMENT PARTICIPER À L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE

- a) **en personne** en salle [à être déterminée] ;
- b) **par l'outil Teams** : en cliquant sur le lien permanent de connexion de la salle [à être déterminée] disponible sur le site de la Cour supérieure du Québec¹

Vous devrez alors inscrire votre nom et cliquez sur « Rejoindre maintenant ». Afin de faciliter le déroulement et l'identification des participants, nous vous invitons à inscrire votre nom de la façon suivante :

Les avocats : Me Prénom, Nom (le nom de la partie représentée)

¹ Les Liens TEAMS pour rejoindre les salles du Palais de justice de Montréal en matière commerciale, civile et familiale sont publiés sous la rubrique Audiences virtuelles disponible sur le site Internet de la Cour supérieure à l'adresse suivante :

https://coursuperieuredunquebec.ca/fileadmin/cour-superieure/Audiences_virtuelles_Montreal/Montreal_Codes_Teams_CS_Chambres_commerciale_civile_et_de_la_famille.pdf.

Les parties non représentées par avocat : Prénom, Nom (précisez : demandeur, défendeur ou autre)

Pour les personnes qui assistent à une audience publique : la mention peut se limiter à inscrire public.

c) **par téléphone :**

Canada (Numéro gratuit) : (833) 450-1741
 Canada, Québec (Numéro payant) : +1 581-319-2194
 ID de conférence : 673 796 079 #

d) **par vidéoconférence :** teams@teams.justice.gouv.qc.ca

ID de la conférence VTC : 1197347661

3. DÉFAUT DE PARTICIPER À L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE

PRENEZ AVIS qu'à défaut par vous de participer à l'appel du rôle, un jugement par défaut pourrait être rendu contre vous, sans autre avis ni délai.

4. OBLIGATIONS

4.1 La collaboration

PRENEZ AVIS que vous avez l'obligation de coopérer avec l'autre partie, notamment en vous informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en vous assurant de préserver les éléments de preuve pertinents ([Code de procédure civile](#), art. 20).

4.2 Mode de prévention et de règlement des différends

PRENEZ AVIS que vous devez, avant de vous adresser au Tribunal, considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de votre différend qui sont la négociation entre les parties de même que la médiation ou l'arbitrage, pour lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers ([Code de procédure civile](#), art. 1 et 2).

Paquette, Sylvie

De: Todoc.ca <info@todoc.ca>
Envoyé: 20 février 2026 14:15
À: Paquette, Sylvie
Objet: Objet : 500-06-001434-253 - Confirmation de Notification des documents 'Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure (art. 167 C.p.c.)' par Sylvie Paquette



CONFIRMATION DE NOTIFICATION

Nous confirmons que votre notification du ou des document(s) intitulé(s) '**Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure (art. 167 C.p.c.)**' a été effectuée le 20 février 2026, à 14:11 HNE.

Lorsque le(s) destinataire(s) auront téléchargé la documentation notifiée, vous recevrez un courriel de confirmation de téléchargement.

Document(s) notifié(s)

Nom	Clé de validation
Moyen déclinatoire (art 167 Cpc) (500-06-001434-253).pdf	29ca4af542c48287ab89350e959e268d

Information sur le dossier

Parties au dossier:	Pierre-Luc Pelletier c. Ville de Montréal, Ville de Laval, Ville de Longueuil et Ville de Brossard
Cour:	supérieure (action collective)
District:	Montréal
Numéro de dossier:	500-06-001434-253
Référence interne:	101-25-22949/VBF

Expéditeur

Sylvie Paquette
Ville de Laval - Service des affaires juridiques
600-1200, boul. Chomedey, bureau 600, Laval (Québec) H7V 3Z4
450-978-5866
syl.paquette@laval.ca

Destinataire(s)

Me David Bourgoin
BGA INC.
425, boul. Rene-Levesque Ouest, Québec (Québec) G1S 1S2
dbourgoin@bga-law.com

L'équipe Todoc
514-657-2034 | 1-866-301-2476
todoc.ca | support@todoc.ca

Avis : Ce message est confidentiel et protégé par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez en informer l'expéditeur par courriel immédiatement et effacer ce message ainsi que toute copie.

Pour vous désabonner de cet avis, veuillez [modifier votre profil](#).

© Todoc. Tous droits réservés.

Paquette, Sylvie

De: Todoc.ca <info@todoc.ca>
Envoyé: 20 février 2026 14:16
À: Paquette, Sylvie
Objet: Objet : 500-06-001434-253 - Confirmation de téléchargement des documents
'Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure (art. 167 C.p.c.)' par Me David Bourgoin



CONFIRMATION DE TÉLÉCHARGEMENT

Nous confirmons que le(s) document(s) intitulé(s) '**Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure (art. 167 C.p.c.)**' a(ont) été téléchargé(s) le 20 février 2026, à 14:12 HNE par Me David Bourgoin.

L'adresse IP de l'ordinateur utilisé pour le téléchargement est 67.68.201.217.

Document(s) notifié(s)

Nom	Clé de validation
Moyen déclinatoire (art 167 Cpc) (500-06-001434-253).pdf	29ca4af542c48287ab89350e959e268d

Information sur le dossier

Parties au dossier:	Pierre-Luc Pelletier c. Ville de Montréal, Ville de Laval, Ville de Longueuil et Ville de Brossard
Cour:	supérieure (action collective)
District:	Montréal
Numéro de dossier:	500-06-001434-253
Référence interne:	101-25-22949/VBF

Expéditeur

Sylvie Paquette

Ville de Laval - Service des affaires juridiques
600-1200, boul. Chomedey, bureau 600, Laval (Québec) H7V 3Z4
450-978-5866
syl.paquette@laval.ca

Destinataire

Me David Bourgoin
BGA INC.
425, boul. Rene-Levesque Ouest, Québec (Québec) G1S 1S2
dbourgoin@bga-law.com

L'équipe Todoc
514-657-2034 | 1-866-301-2476
todoc.ca | support@todoc.ca

Avis : Ce message est confidentiel et protégé par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez en informer l'expéditeur par courriel immédiatement et effacer ce message ainsi que toute copie.

Pour vous désabonner de cet avis, veuillez [modifier votre profil](#).

© Todoc. Tous droits réservés.

N° 500-06-001434-253

**COUR SUPÉRIEURE (Action collective)
DISTRICT DE MONTRÉAL**

PIERRE-LUC PELLETIER

Demandeur

c.

**VILLE DE MONTRÉAL
VILLE DE LAVAL
VILLE DE LONGUEUIL
VILLE DE BROSSARD**

Défenderesses

**DEMANDE EN REJET
POUR ABSENCE DE COMPÉTENCE D'ATTRIBUTION
DE LA COUR SUPÉRIEURE
(art. 167 C.p.c.)**

ORIGINAL

Notre référence : 101-25-22949 / VBF

Avocat responsable : Me Vincent Blais-Fortin

Courriel : v.blais-fortin@laval.ca

BA-0476



**LESAJ, Avocats et notaires
Service des affaires juridiques
de Ville de Laval**

600 - 1200, boulevard Chomedey
Case Postale 422
Succursale Saint-Martin
Laval (Québec) H7V 3Z4

Téléphone
450 978-5866
Télécopieur
450 978-5871

Courriel aux seules fins de notification d'actes de procédure :
notification-lesaj@laval.ca

Confirmation de la transmission des documents



Succès

Vos documents ont bien été transmis.

Numéro de demande : 2026-PROC-00066546

Date et heure de transmission : 2026-02-20 14:29:40

Numéro de dossier judiciaire : 500-06-001434-253

Titre : Demande en rejet pour absence de compétence d'attribution de la Cour supérieure (art. 167 C.p.c.)

Aucun courriel de confirmation ne sera transmis. Il est recommandé d'imprimer cette page en vue de conserver ces informations pour vos dossiers.

Si des frais judiciaires sont prescrits pour le dépôt d'un acte de procédure ou d'un document, celui-ci ne sera légalement reçu que lorsque les frais judiciaires auront été acquittés en totalité. Le cas échéant, le greffe vous transmettra un avis de paiement par courriel.

Les documents sont traités durant les jours et les heures d'ouverture des greffes de la Cour supérieure et de la Cour du Québec dans un délai de 24h à 48h ouvrables suivant leur transmission en tenant compte des jours fériés, les demandes urgentes étant priorisées dans un délai de moins de 24h.

Pour le dépôt d'un acte de procédure ou d'un document en matière civile ou jeunesse, votre paiement devra être acquitté au plus tard 2 jours après la notification de l'avis de paiement pour que votre document soit considéré comme reçu à la date de son dépôt au greffe.

[RETOURNER À L'ACCUEIL](#)

[FAIRE UN NOUVEAU DÉPÔT](#)

[Conditions d'utilisation](#)

[Accessibilité](#)

[Nous joindre](#)

[Politique de confidentialité](#)

