

La tenue à jour du rôle: quand l'Évaluateur municipal n'a pas le droit à l'erreur...!

Conférence à l'Association des Techniciens en évaluation foncière du Québec

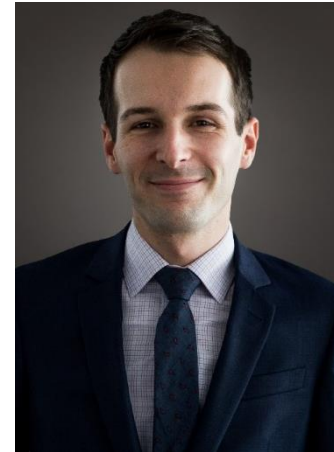
Jennifer Lacasse-Linteau, É.A.
Simon Frenette, Avocat

16 novembre 2019

À propos des conférenciers



Jennifer Lacasse-Linteau, É.A.
Coordonnatrice-évaluation
Ville de Trois-Rivières
Tél. 819 372-4641, poste 1208
jlacasse-linteau@v3r.net



Simon Frenette, avocat
DHC Avocats
Tél. 514 392-5714
sfrenette@dhcavocats.ca

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Introduction et mise en contexte de l'article 174 LFM
2. Principe de l'immutabilité du rôle
3. Obligation de tenir le rôle à jour
4. Cas d'ouverture de la tenue à jour du rôle
5. Formalités d'envoi et de contenu des avis de modification

1. Introduction et mise en contexte de l'article 174 LFM

- ▶ ***Le but de la formation:***

- Démystifier les règles entourant la mise à jour du rôle d'évaluation et la délivrance de certificats de modification
- Exemples pratiques de mise à jour
- Importance de bien connaître le contexte de la modification

- ▶ ***Loi sur l'évaluation foncière, L.R.Q., c. E-16, art. 85***

- 11 cas d'ouverture

- ▶ ***Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c F-2.1, art. 174***

- 19 cas d'ouverture

L'article 174 LFM

- ▶ 1° le rendre conforme à sa proposition de correction, dans le cas prévu par l'article 155;
- ▶ 2° remplacer une inscription cassée ou déclarée nulle, dans la mesure où la cour ne prescrit pas le contenu de la nouvelle inscription et n'a pas cassé le rôle entièrement ou ne l'a pas déclaré entièrement nul;
- ▶ 3° donner suite au changement de propriétaire d'un immeuble;

L'article 174 LFM

- ▶ 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit;
- ▶ 5° indiquer le caractère non imposable d'un immeuble ou indiquer la partie de sa valeur qui n'est pas imposable, si cette indication a été indûment omise, ou la supprimer si elle a été indûment inscrite;
- ▶ 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité;

L'article 174 LFM

- ▶ 7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances;
- ▶ 8° tenir compte du fait qu'un bien inscrit au rôle cesse d'être un immeuble devant y être porté, ou qu'un bien non inscrit au rôle devient un tel immeuble;

L'article 174 LFM

- ▶ 9° tenir compte du fait qu'un immeuble exempt de taxe cesse de l'être ou vice versa, du fait qu'un immeuble visé à l'article 255 cesse de l'être ou vice versa ou du fait qu'un immeuble visé par un alinéa de cet article devient visé par un autre alinéa du même article;
- ▶ 10° eu égard à une disposition de la présente loi qui prévoit l'inscription au rôle du locataire ou de l'occupant d'un immeuble, ajouter une mention indûment omise, supprimer une mention indûment inscrite ou tenir compte du fait qu'une personne devient un locataire ou un occupant à inscrire ou cesse de l'être;

L'article 174 LFM

- ▶ 11° tenir compte du fait qu'une partie de la valeur d'une unité d'évaluation devient non imposable ou cesse de l'être, ou du fait que la partie non imposable de la valeur d'une unité d'évaluation augmente ou diminue;
- ▶ 12° donner suite à une des opérations cadastrales suivantes: une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3043 et 3045 du Code civil;

L'article 174 LFM

- ▶ 12.1° refléter un changement de situation qui, en vertu d'une disposition de la section I du chapitre V, justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule, la subdivision d'une unité d'évaluation en plusieurs, l'ajout ou la suppression d'une unité entière, la soustraction d'une partie de l'unité ou l'addition à l'unité d'une partie d'une autre;
- ▶ 13° (*paragraphe abrogé*);
- ▶ 13.1° (*paragraphe abrogé*);

L'article 174 LFM

- ▶ 13.1.1° eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite et, dans la mesure où le rôle doit contenir des renseignements à ce sujet, tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation:
 - a) devient visée à l'article 57.1.1 ou cesse de l'être;
 - b) change de classe parmi celles que prévoit l'article 244.32;
 - c) devient visée à l'article 244.51 ou 244.52 ou cesse de l'être;
 - d) devient visée à l'article 244.54, cesse de l'être ou change de classe parmi celles que prévoit cet article;

L'article 174 LFM

- ▶ 13.2° (*paragraphe abrogé*);
- ▶ 14° tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation devient une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14) ou qu'elle cesse de l'être, tenir compte du fait qu'une telle unité devient comprise dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ou qu'elle cesse de l'être ou, eu égard à l'article 56, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite;

L'article 174 LFM

- ▶ 15° (*paragraphe abrogé*);
- ▶ 16° y corriger une erreur d'écriture ou de calcul ou une autre erreur matérielle;
- ▶ 17° (*paragraphe abrogé*);
- ▶ 18° refléter l'augmentation ou la diminution de valeur d'une unité d'évaluation découlant du fait qu'un service d'aqueduc ou d'égout devient ou cesse d'être à la disposition d'un immeuble faisant partie de l'unité;

L'article 174 LFM

- ▶ 19° refléter la diminution ou l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation découlant de l'imposition ou de la levée, à l'égard d'un immeuble faisant partie de l'unité, d'une restriction juridique aux utilisations possibles de l'immeuble (1994);
- ▶ 20° ajouter, supprimer ou modifier, eu égard aux circonstances, une mention exigée par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263, ajouter une mention qui commence à être ainsi exigée ou en supprimer une qui cesse de l'être (1995).

2. IMMUABILITÉ DU RÔLE

IMMUABILITÉ DU RÔLE

▶ **Art. 76 LFM: Disposition d'ordre public**

- ▶ **76 LFM.** Le rôle entre en vigueur au début du premier des exercices pour lesquels il est fait ou, dans le cas du rôle déposé en vertu du troisième alinéa de l'article 72, au début de l'exercice pour lequel il est fait.
- ▶ Il demeure en vigueur pendant tout exercice pour lequel il est fait, même s'il fait l'objet d'une demande de révision, d'un recours devant le Tribunal, d'une proposition de correction ou d'un recours en cassation ou en nullité, totale ou partielle, sous réserve de l'article 183.
 - Immuabilité du rôle = PRINCIPE D'ORDRE PUBLIC car assure la stabilité des finances municipales

IMMUABILITÉ DU RÔLE

Art. 174 LFM: déroge au principe de l'immuabilité du rôle

- Nombre de cas d'ouverture limités
- Procédure stricte
- Interprétation restrictive

IMMUABILITÉ DU RÔLE

Art. 174 LFM: déroge au principe de l'immuabilité du rôle

- ▶ La jurisprudence constante veut que l'intention du législateur soit de favoriser l'immuabilité du rôle et la stabilité financière, parfois aux dépens de l'équité des dépenses municipales entre les citoyens
- ▶ Ce choix transparait par le nombre limité de situations permettant la modification du rôle, et par la procédure stricte d'amendement ou de correction qui l'encadre

IMMUABILITÉ DU RÔLE

Art. 174 LFM: déroge au principe de l'immuabilité du rôle

➤ *Groupe Champlain inc. c. Châteauguay (Ville de)*, 2007 QCCA 169

« [48] L'article 174 LFM déroge au principe de l'immuabilité du rôle en cours d'exercice, un principe consacré à l'article 76 LFM et dont l'objectif est d'ordre public puisqu'il assure aux contribuables et aux municipalités un minimum de sécurité financière.

[49] Le caractère exceptionnel de l'article 174 LFM commande une interprétation restrictive. »

IMMUABILITÉ DU RÔLE

Existence du principe d'immuabilité dès le dépôt du rôle

➤ *Villa Notre-Dame inc. c. Sainte-Agathe-des-Monts* (2019 QCTAQ 01185)

- Erreur de bonne foi quant à la catégorie d'immeubles (INR10 devrait être résiduel);
- Requête pour « non-geste » de Villa Notre-Dame inc.;
- L'évaluateur municipal qui reconnaît son erreur peut-il modifier le rôle selon 174 (13.1.1° et 20°) LFM?
- Aucun événement prouvé;

IMMUABILITÉ DU RÔLE

Existence du principe d'immuabilité dès le dépôt du rôle

➤ *Villa Notre-Dame inc. c. Sainte-Agathe-des-Monts* (2019 QCTAQ 01185)

- L'évaluateur ne pouvait pas modifier le rôle d'évaluation en l'absence d'un événement justifiant la modification;
- Décision en appel.

3. OBLIGATION DE TENUE À JOUR DU RÔLE

OBLIGATION DE TENUE À JOUR DU RÔLE

Pas seulement une suggestion!

- *Laval (Ville) c. Groupe Guzzo Construction Inc.*, 2004 CanLII 46881 (QC CA):

« [18] Or, il ne fait aucun doute que la Ville non seulement peut mais doit modifier le rôle d'évaluation foncière pour les motifs prévus à l'article 174 de la L.F.M., qui se trouvent au chapitre XV intitulé «TENUE À JOUR DU RÔLE». »

- *Communauté urbaine de Montréal c. 150528 Canada inc.*, 1998 CanLII 12503 (QC CA):

« Il convient d'observer que parallèlement à l'immutabilité du rôle en cours d'exercice, existe l'obligation de tenir le rôle à jour. »

OBLIGATION DE TENUE À JOUR DU RÔLE

Conséquence du défaut de l'évaluateur : le recours pour « non-geste »

131.2 LFM. Une demande de révision peut être déposée en tout temps au cours de l'exercice financier pendant lequel survient un événement justifiant une modification du rôle en vertu de l'article 174 ou 174.2 ou au cours de l'exercice suivant, si l'évaluateur n'effectue pas cette modification.



4. CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR DU RÔLE

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 1° le rendre conforme à sa proposition de correction, dans le cas prévu par l'article 155; »
 - Renvoi à la correction d'office que l'évaluateur peut proposer avant le 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur du rôle
 - Art. 181(2) LFM: aucune demande de révision ne peut être déposée à la suite d'un certificat de modification constatant une correction d'office, puisque le contribuable a précédemment eu une opportunité de faire valoir son désaccord
 - Motif de modification au certificat :

010 Modification conforme à une proposition de correction d'office (174-1)



Partie 5 - Continuité du rôle

[Partie 5A - Proportion médiane](#)

[Partie 5B - Indicateurs de performance](#)

[Partie 5C - Révision administrative](#)

[Partie 5D - Tenue à jour du rôle](#)

PARTIE 5D - TENUE À JOUR DU RÔLE

[Table des matières](#)

[Introduction](#)

Chapitre 1 [Certificat de tenue à jour](#)

Annexe 1 [Liste des codes et motifs de modification au certificat](#)

Annexe 2 [Répertoire des renseignements relatifs au certificat de tenue à jour](#)

CORRECTION D'OFFICE VS CERTIFICAT DE MODIFICATION

	Correction d'office	Certificat de modification
Délais	Avant le 1 ^{er} mai suivant le dépôt du rôle (art. 151 LFM)	- Pas de délai - Dès la survenance d'un motif de l'art. 174 LFM
Motifs	- Tous motifs valables - Modifier, ajouter ou supprimer une inscription (art. 151 LFM) - SAUF si certificat de modification possible (art. 157,1 LFM) - SAUF si fait l'objet d'une demande de révision ou d'un recours au TAQ (art. 157 LFM)	Limités aux motifs de l'art. 174 LFM

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ *« 2° remplacer une inscription cassée ou déclarée nulle, dans la mesure où la cour ne prescrit pas le contenu de la nouvelle inscription et n'a pas cassé le rôle entièrement ou ne l'a pas déclaré entièrement nul; »*

- À la suite d'un jugement de la Cour supérieure
- L'évaluateur refait la valeur à inscrire au rôle.
- Code et motif de modification au certificat :

020 Remplacement d'une inscription cassée ou déclarée nulle (174-2)

- Très rare

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 3° donner suite au changement de propriétaire d'un immeuble; »

- Mise à jour seulement à l'égard de la mention « propriétaire »
- Le nouveau propriétaire ne peut contester que cette mention.
- Codes et motifs de modification au certificat :

030 Modification à la suite du changement de propriétaire (174-3)

Contrat sous seing privé, contrat notarié, régularisation de titre, procès verbale de bornage, donation, cession, succession, etc.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit; »

1) Cause de l'omission ou de l'inscription indue?

- Quelle qu'en soit la raison
 - Erreur de fait
 - Erreur de droit
 - Simple oubli de l'évaluateur
- Codes et motifs de modification au certificat :

041	Ajout d'un immeuble indûment omis (174-4)
042	Radiation d'un bien indûment inscrit (174-4)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ **La portée du mot « indûment »**

- *Séminaire de Québec c. Charlevoix Ouest (Corp. municipale du conseil de comté de), J.E. 90-625 (C.A.)*

« Le terme "indu" a un sens plus large. Ce terme vise les cas de mauvaise application de la loi par l'autorité municipale. Si, pour des raisons injustifiées en droit et en fait, par erreur ou par oubli, la municipalité n'a pas appliqué la loi et porté un immeuble au rôle, elle a le devoir de corriger. La seule limite destinée à protéger les contribuables est la restriction aux trois exercices financiers précédents. Le terme "indûment" ne vise pas seulement une omission involontaire mais l'omission injustifiée ou irrégulière, comme l'indiquent d'ailleurs les définitions usuelles de ce terme. »

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **La portée du mot « indûment »**

- *Séminaire de Québec c. Charlevoix Ouest (Corp. municipale du conseil de comté de), J.E. 90-625 (C.A.)*

« Le texte de loi autorise la correction de toutes les omissions faites contrairement à la loi. Il permettrait de corriger, par exemple, une omission découlant d'une décision délibérée, prise par favoritisme ou découlant d'une mauvaise interprétation de la loi ou d'une lenteur injustifiée à mettre celle-ci à exécution. Ce moyen d'appel doit donc, lui aussi, être rejeté. »

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit; »

2) Applicable à une partie d'immeuble seulement?

- Selon un second courant jurisprudentiel plus récent → **NON**
Art. 2 LFM : « À moins que le contexte n'indique le contraire ».
Or, l'article 174 LFM, à certains paragraphes, réfère à « une partie »
- S'apparente à la correction d'une inscription

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit; »

2) Applicable à une partie d'immeuble seulement? → **NON**

➤ *Camping du lac Massawippi ltée c. Ste-Catherine-de-Hatley (Municipalité de), J.E. 97-20 (C.Q.)*

« Si le législateur avait voulu que les dispositions du paragraphe 4 s'appliquent à une partie de l'immeuble, il l'aurait mentionné. »

« [...] l'utilisation des mots "y inscrire" réfèrent à l'ajout d'une inscription absente, non au remplacement d'une inscription existante mais défectueuse. »

« Il nous faut conclure que l'évaluateur municipal ne dispose pas du pouvoir de remédier à une omission partielle en invoquant le paragraphe 4 de l'article 174. »

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit; »

2) Selon un second courant jurisprudentiel plus récent ? → **NON**

➤ *Country Club de Montréal c. St-Lambert (Ville de)*, 2011 QCCS 989

[103] Ce n'est pas que le Terrain de golf soit indûment absent du rôle, mais que la superficie qui y apparaît est erronée.

[108] Or, l'article 174 (4) LFM ne permet pas de modifier le rôle ni de corriger une inscription erronée, non plus que de combler les carences d'une inspection incomplète.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 4° y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ou en rayer un bien qui y a été indûment inscrit; »

2) Selon un second courant jurisprudentiel plus récent → **NON**

➤ *Bédard c. Paroisse de Saint-Tite*, B.R.E.F., no Q93-0726, 1993-10-03

« Pour ce qui est de l'immeuble indûment omis, si la Loi permettait de modifier le rôle, chaque fois qu'une partie d'un immeuble était omise, il n'y aurait aucune stabilité dans les rôles d'évaluation et les évaluateurs pourraient facilement justifier plusieurs nouvelles évaluations. Il ne peut y avoir au rôle, un immeuble plus ou moins bien inscrit ou omis. C'est dans les données de l'évaluateur qu'une partie est manquante et non au rôle. Comme le mentionne l'affaire *Tranchemontagne*: "au rôle, il y a un bâtiment ou il n'y en a pas". »

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 5° indiquer le caractère non imposable d'un immeuble ou indiquer la partie de sa valeur qui n'est pas imposable, si cette indication a été indûment omise, ou la supprimer si elle a été indûment inscrite; »**
- *Dollard-des-Ormeaux (Ville de) c. Mission Saiva du Québec, 2010 QCTAQ 061061 (conf. par: 2011 QCCQ 3934)*

[32] [...] Le Tribunal en retient que l'article 174 paragraphe 5 LFM ne permet pas de modifier une inscription d'exemption pour la corriger. Il ne permet que d'indiquer ou d'inscrire, de rayer ou de supprimer. Ici, le certificat de l'évaluateur substitue le code 1 au code 2 faisant en sorte que l'inscription d'exemption de l'unité d'évaluation est corrigée ou modifiée rétroactivement à la date d'entrée en vigueur du rôle, le 1^{er} janvier 2007; c'est une correction que l'article 174 paragraphe 5 LFM ne permet pas.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 5° indiquer le caractère non imposable d'un immeuble ou indiquer la partie de sa valeur qui n'est pas imposable, si cette indication a été indûment omise, ou la supprimer si elle a été indûment inscrite; »
- *Groupe Champlain inc. c. Châteauguay (Ville de)*, 2007 QCCA 169

[44] Le paragraphe 13.1 de l'article 174 LFM permet à l'évaluateur de modifier le rôle d'évaluation pour y ajouter une mention que l'on s'était abstenu, ou que l'on avait négligé, d'y porter mais pas de corriger une mention existante, fut-elle erronée, incomplète ou défectueuse

[50] L'ajout d'une mention omise relativement à l'assujettissement de l'immeuble à la taxe sur les immeubles non résidentiels ne sera donc possible qu'en l'absence de toute mention initiale à cet égard.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 5° indiquer le caractère non imposable d'un immeuble ou indiquer la partie de sa valeur qui n'est pas imposable, si cette indication a été indûment omise, ou la supprimer si elle a été indûment inscrite; »

- ▶ Exemple d'application : *Ouellette c. Montréal (Ville de)*, [2000] T.A.Q. 1299

« [53] Le Tribunal comprend qu'en raison d'un événement tel la location d'un espace, par exemple de 5 000 pieds carrés, à une personne visée par l'article 208 de la LFM, l'évaluateur municipal doit, conformément à l'article 174. 5°, corriger au moyen d'un certificat le rôle afin de réduire de 5 000 pieds carrés, la superficie inscrite comme étant non imposable; le pendant est effectivement, l'inscription de cette nouvelle superficie de 5 000 pieds carrés au nom du locataire. »

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► **« 5° indiquer le caractère non imposable d'un immeuble ou indiquer la partie de sa valeur qui n'est pas imposable, si cette indication a été indûment omise, ou la supprimer si elle a été indûment inscrite; »**

■ Codes et motifs de modification au certificat :

051	Indication indûment omise de tout ou partie du caractère non imposable (174-5)
052	Radiation de l'indication indûment inscrite de tout ou partie du caractère non imposable (174-5)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »

▪ **Accepté:**

- Perte d'une partie de son terrain ou de son bâtiment en raison de l'érosion causée par de grandes marées ou par un glissement de terrain (*Courcy c. Métis-sur-Mer (Village de)*, 2011 QCTAQ 07528)
- Émission d'un permis de démolition (*Texaco Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, J.E. 94-1242 (C.Q.) (conf. par [2001] R.J.Q. 2244 (C.A.))

▪ **Refusé:**

- De simples dommages résultant d'une inondation à la suite d'un débordement de rivière (*Morissette c. Victoriaville (Ville de)*, [2005] T.A.Q. 365)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »

- La contamination affectant l'approvisionnement en eau potable?
- La contamination du terrain par des fuites d'hydrocarbure?
- L'oxydation des dalles du bâtiment due à la présence de pyrite?

Codes et motifs de modification au certificat :

061	Diminution de valeur à la suite de l'incendie d'un bâtiment (174-6)
062	Diminution de valeur à la suite d'une destruction, démolition ou disparition d'immeuble (174-6)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »
- ▶ 9196-6617 Québec inc. c. Ville de Longueuil (30 septembre 2019)
 - La découverte de la pyrite constitue-t-elle un événement selon 174 (6) LFM?
 - La réponse de la Cour d'appel : **NON**
 - La présence de pyrite constitue-t-elle une démolition, même partielle?

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »
- ▶ 9196-6617 Québec inc. c. Ville de Longueuil (30 septembre 2019)
 - Selon la Cour d'appel, le fait que le motel soit exploité commercialement permet de rejeter cet argument;
 - Si la découverte de la présence de pyrite constitue un événement, tout vice caché découvert porterait atteinte au principe d'immutabilité du rôle d'évaluation.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »

▶ Exemples de contamination

➤ *109424 Canada inc. c. Ville de Laval*, C.Q. no 540-22-001409-977, 2000-02-18

« Dans certains cas, la contamination peut constituer un événement entraînant la destruction d'un immeuble. Il y aura destruction ou non selon l'ampleur de la contamination révélée par la preuve. [...] La preuve démontre, sans aucun doute, que les terrains de la demanderesse ont été profondément altérés par la contamination qui les affecte »

➤ *Massé c. Waterloo (Ville de)*, [1999] T.A.Q. 1220

La contamination de l'eau potable est un événement comparable à la destruction, la démolition ou la disparition d'un puits domestique

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité; »

▶ Exemples de contamination

➤ *Baldo Lumia inc. c. St-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, T.A.Q.E. 2006AD-342

Nouveau foyer de contamination par des fuites d'hydrocarbure: « Il s'agit d'un nouvel événement qui oblige l'évaluateur municipal à modifier le rôle d'évaluation foncière en application de l'article 174 (6) L.F.M. »

➤ *Robert Mitchell Inc. c. Montréal (Ville)*, 2004 CanLII 31021 (QC CQ)

La contamination du terrain était un fait connu. Par conséquent, elle ne permet pas de modifier le rôle.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances; »**
- ▶ 3 cas d'ouverture:
 - A) un bâtiment qui était en construction lors de la confection du rôle devient substantiellement terminé;
 - B) deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux;
 - C) travaux de rénovation effectués en cours de rôle.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances; »**

Codes et motifs de modification au certificat :

071	Construction ou rénovation d'un bâtiment d'une exploitation agricole enregistrée (174-7)
072	Construction ou rénovation d'un bâtiment (174-7)
073	Ajout d'un bâtiment inachevé deux ans après le début de sa construction (174-7)
074	Augmentation de valeur due à la rénovation inachevée deux ans après le début des travaux (174-7)

Évènement antérieur au 1^{er} juillet (174.3)

Lorsque l'évènement est antérieur au 1^{er} juillet du deuxième exercice précédent l'entrée en vigueur du rôle.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment (...)»
- ▶ Les travaux doivent être d'une importance significative:
 - ▶ Des améliorations n'apportant que 3% de valeur contributive à une résidence ne justifie pas l'émission d'un certificat de modification (*Langelier c. Beauceville (Ville de)*, [2004] T.A.Q. 514.)
 - ▶ Il ne peut donc s'agir que de simples travaux d'entretien élémentaire et ordinaire, comme le remplacement d'une clôture ou de la tôle d'un toit qui laisse couler l'eau (*Québec (Communauté urbaine de) c. Faucher*, J.E. 89-199 (C.A.))
- ▶ Inversement, la réfection des murs d'une résidence pour retirer de la MIUF représente des travaux assez importants pour permettre la modification de l'inscription initiale (*Cassol c. Dorval (Ville de)*, [1984] B.R.E.F. 845)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances; »**
- ▶ L'évaluateur modifie l'inscription seulement en fonction de la plus-value apportée par les travaux, et ne refait pas l'évaluation au complet (art. 175 LFM)
- ▶ Il faut faire attention de ne pas modifier les erreurs précédentes.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 8° tenir compte du fait qu'un bien inscrit au rôle cesse d'être un immeuble devant y être porté, ou qu'un bien non inscrit au rôle devient un tel immeuble; »
 - Section IV de la *Loi sur la fiscalité municipale* portant sur les immeubles non portés au rôle
 - L'évaluateur ne modifie que la valeur contributive du bien
 - Par exemple, le rattachement d'un véhicule récréatif à perpétuelle demeure permet son ajout au rôle (*Cloutier c. Chute Saint-Philippe (Municipalité)* 2002 CanLII 54971 (TAQ))

081	Ajout d'un bien devenu immeuble devant être portée au rôle (174-8)
082	Radiation d'un bien ayant cessé d'être un immeuble devant être porté au rôle (174-8)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ *« 9° tenir compte du fait qu'un immeuble exempt de taxe cesse de l'être ou vice versa, du fait qu'un immeuble visé à l'article 255 cesse de l'être ou vice versa ou du fait qu'un immeuble visé par un alinéa de cet article devient visé par un autre alinéa du même article ; »*
 - Concerne les divers cas d'exemptions fiscales accordées par l'article 204 LFM
 - Ne permet pas la modification de la valeur, mais seulement celle de la mention relative à l'exemption de taxes

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 9° tenir compte du fait qu'un immeuble exempt de taxe cesse de l'être ou vice versa, du fait qu'un immeuble visé à l'article 255 cesse de l'être ou vice versa ou du fait qu'un immeuble visé par un alinéa de cet article devient visé par un autre alinéa du même article ; »**

- Codes et motifs de modification au certificat :

091	Immeuble qui devient non imposable (174-9)
092	Immeuble qui cesse d'être non imposable (174-9)
093	Immeuble devient visé par une compensation tenant lieu de taxes (174-9)
094	Immeuble cesse d'être visé par une compensation tenant lieu de taxes (174-9)
095	Modification des sources législatives sur les compensations tenant lieu de taxes (174-9)

Ces motifs sont utilisés lors d'une décision provenant de la Commission municipale du Québec suite à une demande d'exemption de taxes.

Ces motifs sont également utilisés lorsqu'il s'agit notamment de l'administration portuaire, des organismes publics (municipalité, commission scolaire) ainsi que des institutions religieuses.

Modifications des sources législatives : Publication dans la Gazette officielle du Québec

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 10° eu égard à une disposition de la présente loi qui prévoit l'inscription au rôle du locataire ou de l'occupant d'un immeuble, ajouter une mention indûment omise, supprimer une mention indûment inscrite ou tenir compte du fait qu'une personne devient un locataire ou un occupant à inscrire ou cesse de l'être; »**
 - Ne permet pas la modification de la valeur
 - Encore la référence à « indûment omise »
 - Codes et motifs de modification au certificat :

101	Inscription d'un locataire ou occupant indûment omis (174-10)
102	Radiation du locataire ou occupant indûment inscrit (174-10)
103	Inscription au rôle d'un locataire ou occupant (174-10)
104	Radiation du rôle d'un locataire ou occupant (174-10)

S'il y a un bail de location qui a été signé entre une municipalité et un locataire, mais que l'inscription du locataire n'a pas été faite au moment opportun, il est possible d'utiliser le motif 101. Lorsqu'il y a un tiers-occupant dans un immeuble non imposable, on doit utiliser le motif 103.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► **« 11° tenir compte du fait qu'une partie de la valeur d'une unité d'évaluation devient non imposable ou cesse de l'être, ou du fait que la partie non imposable de la valeur d'une unité d'évaluation augmente ou diminue; »**

- Ne permet pas à l'évaluateur de refaire une analyse complète de la valeur
- Seulement modification de la mention « imposable »
- Codes et motifs de modification au certificat :

111	Ajout du caractère non imposable d'une partie de la valeur (174-11)
112	Radiation du caractère non imposable d'une partie de la valeur (174-11)
113	Variation de la partie non imposable de la valeur (174-11)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 12° donner suite à une des opérations cadastrales suivantes: une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3043 et 3045 du Code civil; »**
- ▶ **Accepté:**
 - Les opérations cadastrales découlant de l'initiative du ministre ou d'un citoyen (Avis de dépôt au cadastre)
- ▶ **Refusé:**
 - La rénovation cadastrale
 - Un projet de lotissement (tant qu'il n'y a pas eu d'opérations cadastrales)
 - Codes et motifs de modification au certificat :

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 12° donner suite à une des opérations cadastrales suivantes: une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3043 et 3045 du Code civil; »**
- ▶ Selon la Loi sur le cadastre, la confection des plans cadastraux relève du ministre des Ressources naturelles et de la Faune. Ce dernier possède le pouvoir d'apporter des correctifs à une dénomination cadastrale erronée, et de rectifier un plan inexact.
- ▶ Une telle modification peut aussi provenir de l'initiative d'un citoyen, mais doit être approuvée par le ministre.
- ▶ Chacune de ces situations oblige l'évaluateur à émettre un certificat de modification, et refaire la valeur dans la proportion de la modification uniquement.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 12° donner suite à une des opérations cadastrales suivantes: une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3043 et 3045 du Code civil; »**

La rénovation cadastrale faite en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* n'est pas un motif mentionnée à l'article 174 (12) L.F.M.

Ce n'est donc qu'au dépôt du prochain rôle triennal que cette nouvelle superficie pourra être inscrite:

Berlinski c. Montréal (Ville de), [2001] T.A.Q. 1422

Beaudoin c. St-Georges (Ville de), 2013 QCTAQ 02629

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 12° donner suite à une des opérations cadastrales suivantes: une division, une subdivision, une nouvelle division, une redivision, une annulation, une correction, un ajouté ou un remplacement de numéros de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3043 et 3045 du Code civil; »**

Lors d'un projet de lotissement, les lots touchés ne peuvent être modifiés qu'à compter du moment où le plan de lotissement se matérialise par une opération cadastrale mentionnée au paragraphe 12

2543-7609 Québec Inc. c. Corporation Municipale de Saint-Ferréol-des-Neiges, B.R.E.F. Q89-0289, 1989-09-05

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 12.1° refléter un changement de situation qui, en vertu d'une disposition de la section I du chapitre V, justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule, la subdivision d'une unité d'évaluation en plusieurs, l'ajout ou la suppression d'une unité entière, la soustraction d'une partie de l'unité ou l'addition à l'unité d'une partie d'une autre; »**
 - Un changement dans la composition d'une unité d'évaluation (art. 34 LFM)
 - Exemples:
 - Un propriétaire cède une partie de son terrain à un tiers
 - L'usage fait de deux immeubles, ayant auparavant chacun une fin prédominante distincte, converge en un seul usage uniforme (*Sobeys Québec inc. c. Montréal (Ville)*, 2006 CanLII 71973 (QC TAQ))

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 12.1° refléter un changement de situation qui, en vertu d'une disposition de la section I du chapitre V, justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule, la subdivision d'une unité d'évaluation en plusieurs, l'ajout ou la suppression d'une unité entière, la soustraction d'une partie de l'unité ou l'addition à l'unité d'une partie d'une autre; »

▶ Mais il doit y avoir un évènement justifiant la modification

➤ *Perron c. Bois-des-Filion (Ville)*, précitée:

[33] Dans le cas à l'étude, le paragraphe 12.1 de l'article 174 spécifie pour : « refléter un changement de situation ».

[34] Or, non seulement la preuve administrée n'en révèle aucun, mais bien plus, le seul témoin entendu spécifie qu'il n'y en a pas eu.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « **12.1° refléter un changement de situation qui, en vertu d'une disposition de la section I du chapitre V, justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule,(...)** »

➤ *Perron c. Bois-des-Filion (Ville)*, précitée:

[35] Seul un changement de situation autorise l'évaluateur municipal à modifier le rôle et compte tenu de ce qui précède de l'aveu même de l'évaluateur municipal aucun changement n'est survenu. Ce dernier ne peut donc modifier les choix qu'il avait faits au moment du dépôt du rôle.

[36] La présente formation du Tribunal ne peut donc en conclusion de la présente décision que rappeler, à l'instar du juge Raoul Barbe dans l'arrêt *Levitts Kosher Foods*, que le mécanisme de la tenue à jour du rôle n'a pas pour objet de corriger les erreurs d'évaluation faites lors du dépôt du rôle. À quoi servirait un rôle triennal s'il pouvait continuellement être remis à jour à la moindre découverte d'erreurs passées? C'est toute la crédibilité du système de fiscalité municipale du Québec qui serait alors en cause. (...)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « **12.1° refléter un changement de situation qui, en vertu d'une disposition de la section I du chapitre V, justifie le regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule,(...)** »

- Codes et motifs de modification au certificat :

121	Regroupement de plusieurs unités d'évaluation en une seule (174-12.1)
122	Subdivision d'une unité d'évaluation en plusieurs (174-12.1)
123	Ajout d'une unité d'évaluation entière (174-12.1)
124	Suppression d'une unité d'évaluation entière (174-12.1)
125	Soustraction d'une partie de l'unité d'évaluation (174-12.1)
126	Addition à l'unité d'évaluation d'une partie d'une autre (174-12.1)

- Tous ces motifs sont utilisés lors de la préparation des certificats (création, annulation, modification, regroupement ou morcellement).

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « **13.1.1°** eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise (...) »
- ▶ L'article 244.30 LFM reconnaît six catégories, soit celle des immeubles non résidentiels, celle des immeubles industriels, celle des immeubles de six logements ou plus, celle des terrains vagues desservis, celle des immeubles agricoles et, finalement, celle qui est résiduelle.
- ▶ En plus, certaines de ces catégories se redivisent en « classes » selon différents critères.
- ▶ L'article 57.1.1 LFM impose l'inscription au rôle de diverses mentions eu égard à la catégorie et à la classe de l'immeuble.
- ▶ Lorsqu'un évènement entraîne une modification de ces mentions requises, l'évaluateur procède à l'émission d'un certificat de modification, sans pour autant refaire l'analyse de la valeur réelle.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ *« 13.1.1° eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite et, dans la mesure où le rôle doit contenir des renseignements à ce sujet, tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation:*
- ▶ *a) devient visée à l'article 57.1.1 ou cesse de l'être;*
- ▶ *b) change de classe parmi celles que prévoit l'article 244.32;*
- ▶ *c) devient visée à l'article 244.51 ou 244.52 ou cesse de l'être;*
- ▶ *d) devient visée à l'article 244.54, cesse de l'être ou change de classe parmi celles que prévoit cet article; »*

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « **13.1.1°** eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention *indûment omise* (...) »
- ▶ *Villa Notre-Dame c. Sainte-Agathe-des-Monts* (2019 QCTAQ 01185)
 - Tel que mentionné précédemment, nous sommes d'avis qu'en l'absence d'événement, ce paragraphe ne permet pas la modification de la catégorie d'immeuble;
 - À notre avis, il s'agit plutôt d'un pouvoir visant à modifier le rôle d'évaluation si un événement a une incidence sur une inscription visée à cet article.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 13.1.1° eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise (...) »

- Codes et motifs de modification au certificat :

131	Unité d'évaluation devient visée à la catégorie des terrains vagues desservis (174-13.1.1)
132	Unité d'évaluation cesse d'être visée à la catégorie des terrains vagues desservis (174-13.1.1)
133	Ajout de la mention terrains vagues desservis indûment omise (174-13.1.1)
134	Radiation de la mention terrains vagues desservis indûment inscrite (174-13.1.1)
135	Unité d'évaluation devient visée à la catégorie des immeubles non résidentiels (174-13.1.1)
136	Unité d'évaluation cesse d'être visée à la catégorie des immeubles non résidentiels (174-13.1.1)
137	Modification de la classe de mixité non résidentielle (174-13.1.1)
138	Ajout de la mention non résidentielle indûment omise (174-13.1.1)
139	Radiation de la mention non résidentielle indûment inscrite (174-13.1.1)

- Cette série de motifs vise les modifications concernant les terrains vagues desservis, les immeubles non résidentiels et mixtes.
- Ajout, retrait ou modification du code R suite à une visite de la propriété

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 13.1.1° eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention indûment omise (...) »

- Codes et motifs de modification au certificat (suite) :

151	Unité d'évaluation devient visée à la catégorie des immeubles industriels (174-13.1.1)
152	Unité d'évaluation cesse d'être visée à la catégorie des immeubles industriels (174-13.1.1)
153	Ajout de la mention industrielle indûment omise (174-13.1.1)
154	Radiation de la mention industrielle indûment inscrite (174-13.1.1)
155	Ajout de la mention CHSLD indûment omise (174-13.1.1)
156	Radiation de la mention CHSLD indûment omise (174-13.1.1)
157	Indication que l'immeuble devient un CHSLD (174-13.1.1)
158	Indication que l'immeuble cesse d'être un CHSLD (174-13.1.1)

- Cette série de motifs vise les modifications concernant les immeubles industriels et les centres d'hébergement de soins de longue durée.
- Ajout, retrait ou modification du code I suite à la visite de l'immeuble.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « **13.1.1°** eu égard à l'article 57.1.1, ajouter une mention **indûment omise (...)** »

- Codes et motifs de modification au certificat (suite) :

171	Ajout de la mention cour de triage indûment omise (174-13.1.1)
172	Radiation de la mention cour de triage indûment inscrite (174-13.1.1)
173	Indication que l'immeuble devient une cour de triage (174-13.1.1)
174	Indication que l'immeuble cesse une cour de triage (174-13.1.1)

- Ces motifs visent les cours de triage (chemin de fer).

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 14° tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation devient une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14) ou qu'elle cesse de l'être, tenir compte du fait qu'une telle unité devient comprise dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ou qu'elle cesse de l'être ou, eu égard à l'article 56, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite; »**

Codes et motifs de modification au certificat :

141	L'unité ou une partie devient une exploitation agricole enregistrée (174-14)
142	L'unité ou une partie cesse d'être une exploitation agricole enregistrée (174-14)
143	Modification du zonage agricole d'une exploitation agricole enregistrée (174-14)
144	Ajout de la mention exploitation agricole enregistrée indûment omise (174-14)
145	Suppression de la mention exploitation agricole enregistrée indûment inscrite (174-14)

La modification du zonage agricole doit provenir d'une décision.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► « 16° y corriger une erreur d'écriture ou de calcul ou une autre erreur matérielle; »

- Ce n'est pas un paragraphe « fourre-tout »!
- Ne nécessite pas une nouvelle enquête de la part de l'évaluateur

Code et motif de modification au certificat :

160 Correction d'une erreur d'écriture, de calcul ou autre erreur matérielle (174-16)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 16° y corriger une erreur d'écriture ou de calcul ou une autre erreur matérielle; »
 - **Accepté :**
 - L'évaluateur ne reproduit pas fidèlement le montant de la valeur réelle auquel il arrive à la suite de son analyse
 - Une simple erreur de calcul
 - **Refusé :**
 - Une erreur intellectuelle découlant d'un raisonnement et d'un choix
 - Une erreur d'inspection
 - Un oubli
- ▶ *Touchan c. Montréal-Nord (Ville de)*, B.R.E.F., no M93-4965, 1993-10-15
- ▶ *Montréal (Ville de) c. Waldman*, J.E. 2007-1137 (C.Q.)
- ▶ *Lessard c. Vallée-Jonction (Municipalité de)*, 2014 QCTAQ 09971

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ « 18° refléter l'augmentation ou la diminution de valeur d'une unité d'évaluation découlant du fait qu'un service d'aqueduc ou d'égout devient ou cesse d'être à la disposition d'un immeuble faisant partie de l'unité; »

Le pouvoir de l'évaluateur se limite à modifier en proportion de la valeur contributive qu'apportent ces installations

North America (Boucherville) Corp. (Center Corp.) c. Longueuil (Ville de) (Boucherville), [2005] T.A.Q. 1241 (conf. par: 2007 QCCQ 14513; 2008 QCCS 3244)

Codes et motifs de modification au certificat :

181	Augmentation de valeur à la suite de l'ajout d'un service d'aqueduc ou d'égout (174-18)
182	Diminution de valeur à la suite du retrait d'un service d'aqueduc ou d'égout (174-18)

Prolongement de services, développement domiciliaire
(collaboration avec l'aménagement du territoire)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

▶ « 19° refléter la diminution ou l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation découlant de l'imposition ou de la levée, à l'égard d'un immeuble faisant partie de l'unité, d'une restriction juridique aux utilisations possibles de l'immeuble; »

▶ **Accepté :**

- La perte d'un droit acquis (*9160-4850 Québec inc. c. Vaudreuil-Dorion (Ville de)*, 2013 QCTAQ 11723)
- Un changement de zonage affectant l'usage (*Groupe Bermex inc. c. Berthierville (Ville de)*, 2012 QCTAQ 10855)

▶ **Refusé :**

- Une restriction librement consentie par le propriétaire (ex: une servitude) (*Proulx c. Ste-Adèle (Ville de)*, 2008 QCTAQ 05950)
- La municipalité informe le propriétaire que son immeuble se situe dans une zone inondable (*Morissette c. Victoriaville (Ville de)*, [2005] T.A.Q. 365)

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 19° refléter la diminution ou l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation découlant de l'imposition ou de la levée, à l'égard d'un immeuble faisant partie de l'unité, d'une restriction juridique aux utilisations possibles de l'immeuble; »**

Code et motif de modification au certificat :

190	Modification de la valeur à la suite d'un changement aux restrictions juridiques (zonage) (174-19)
-----	--

- ▶ Règlement modifiant le règlement sur le zonage
- ▶ Entrée en vigueur de la Loi sur la qualité de l'environnement et le règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques
- ▶ Levée d'un moratoire (mauvaise capacité en alimentation d'eau)
- ▶ Interdiction de construction

En bref, la levée ou l'imposition d'une restriction.

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

- ▶ **« 20° ajouter, supprimer ou modifier, eu égard aux circonstances, une mention exigée par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263, ajouter une mention qui commence à être ainsi exigée ou en supprimer une qui cesse de l'être. »**
 - À la suite de l'adoption de règlements prescrivant la forme et le contenu du rôle d'évaluation foncière
 - Certificat pour ajouter les mentions requises ou rayer celles qui ne sont plus nécessaires

Code et motif de modification au certificat :

200 Ajout, suppression ou modification d'une mention exigée par le Règlement (174-20)

Il s'agit de mettre conforme ce qu'exige le règlement notamment le changement d'adresse de correspondance, CUBF, nombres de locaux, logements et chambres locatives

CAS D'OUVERTURE DE LA TENUE À JOUR

► Décision du TAQ ou demande de révision

301	Modification donnant suite à une entente conclue en vertu d'une demande de révision administrative (182-1)
302	Modification donnant suite à une décision du TAQ (182-2)
303	Modification donnant suite à un jugement rendu par un tribunal judiciaire (182-3)



5. FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS DE MODIFICATION

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

► Envoi des avis

- Il existe une présomption à l'effet que les municipalités ont respecté toutes les formalités relatives à l'envoi et au contenu des avis de modifications
 - *Placements Mane Itée c. Beaupré (Ville de)*, [2000] T.A.Q. 549
- La loi ne requiert pas que la municipalité procède par courrier recommandé ou certifié. Elle peut déléguer à une entreprise privée le soin d'envoyer les avis et certificats. Néanmoins, la jurisprudence considère que « l'envoi massif des avis d'évaluation par un tiers constitue un élément factuel dont la force probante est moindre que l'envoi individuel d'un avis dont une copie est manuellement datée et paraphée par un préposé municipal »
 - *Al-Musawi c. Montréal (Ville de)*, 2012 QCTAQ 09385

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

► Mentions requises par la loi

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

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

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

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

▶ **Mentions requises par la loi et par règlement**

▶ *Immeubles Port Louis Ltée c. Lafontaine (Village)*, [1991] 1 R.C.S. 326

- « Simples formalités » vs « Conditions essentielles à la validité de l'acte »

▶ Conditions essentielles

- Procédure de contestation
- Date limite pour l'envoi du formulaire de contestation
- Raison de la modification
- Disposition législative applicable?

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

▶ **Mentions requises par la loi**

- ▶ *Sears Canada inc. c. St-Laurent (Ville de)*, [1996] R.J.Q. 2465 (C.A.).
- ▶ L'absence de la mention relative à la disposition législative ne rend pas le certificat invalide

« Sears était suffisamment informée des motifs d'intervention de l'évaluateur pour décider de l'opportunité de se pourvoir contre les modifications. Rien dans la preuve versée au dossier ne suggère d'ailleurs que Sears ait subi quelque préjudice. »

FORMALITÉS D'ENVOI ET DE CONTENU DES AVIS

► **Mentions requises par la loi**

► *Demers c. Saint-Ferréol-les-Neiges (Municipalité de)*, 2015 QCTAQ 07729

► [43] Le Tribunal est d'avis, selon l'article 124 LFM, qu'il s'avère essentiel pour toute personne qui dépose une demande de révision administrative auprès de l'OMRÉ qu'elle puisse connaître et comprendre les raisons qui ont amené l'évaluateur municipal à modifier l'inscription suite à l'émission d'un avis de modification. Ces informations sont nécessaires et indispensables afin de permettre à la partie requérante d'exposer les motifs qu'elle invoque au soutien de son recours en vertu de l'article 128 LFM.

► [45] En ce qui concerne le contenu d'un avis de modification dans le cadre de la tenue à jour du rôle d'évaluation, le numéro de l'article, du paragraphe ou de l'alinéa de la LFM autorisant la modification est une information requise qui figure au répertoire des renseignements prescrits par le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire en conformité avec la réglementation en vigueur.

MERCI DE VOTRE ATTENTION!

Mme Jennifer Lacasse-Linteau
Coordonnatrice - évaluation
Ville de Trois-Rivières
819 372-4641, poste 1208
jlacasse-linteau@v3r.net

Me Simon Frenette, avocat
DHC Avocats
514 392-5714
sfrenette@dhcavocats.ca