

BUREAU DE RÉVISION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE DU QUÉBEC

MINUTE NO:

M - 95 - 0476

MONTREAL, le 02 MARS 1995

DIVISION:

Charles Gosselin, notaire
Président

MONSIEUR LOUIS LEVASSEUR

Plaignant

c.

VILLE DE MONTRÉAL

et

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL

Intimées

DATE DE L'AUDIENCE: 31 janvier 1995

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro de compte:

F-19051260

Unité d'évaluation:

1265, Ste-Elisabeth #1

Rôle d'évaluation contesté:

1992 triennal

Valeur inscrite au rôle:

Terrain : 19 900 \$

Bâtiment: 113 200 \$

TOTAL : 133 100 \$

Proportion médiane:

100 %

Facteur comparatif:

1.00

Valeur uniformisée:

133 100 \$

DECISION

La présente contestation par la partie plaignante, M. Louis Levasseur, porte sur l'évaluation d'un condominium situé au 1265, rue Ste-Elisabeth, app. 1, en la ville de Montréal et dont le numéro de compte est 19051260.

Dès le début de l'audition de la plainte, tenue à Montréal, devant le Bureau de Révision de l'Évaluation foncière, le 31 janvier 1995, le procureur de l'intimé s'est fermement opposé à ce que le Bureau procède dans ce dossier compte tenu du fait que la plainte sur cette unité d'évaluation avait fait antérieurement l'objet d'une recommandation acceptée par la partie plaignante, cette recommandation ayant été entérinée par une décision du Bureau de Révision, rendue par Me Jacques Besré, en date du 9 avril 1992; et que de ce fait il y a chose jugée, de sorte que le Bureau de Révision ne peut revenir sur sa propre décision.

La partie plaignante a soutenu, lors de l'audience du Bureau de Révision du 31 janvier 1995, que bien qu'elle ait acceptée la recommandation de l'évaluateur municipal ayant fait l'objet de la décision précitée du BREF, elle a toujours cru que cette recommandation ne valait que pour tenir compte de l'absence de garage desservant l'unité de condominium dont elle est propriétaire; ce qui impliquait, selon elle, que les désuétudes importantes dont souffre sa propriété ferait l'objet d'une enquête subséquente du Bureau de Révision, lequel déciderait alors, suivant la preuve qu'elle entendait apportée, d'une baisse additionnelle de valeur tenant compte des inconvénients majeurs subis par sa propriété du fait de sa très mauvaise localisation. C'est la raison pour laquelle, au moment où elle a reçu de l'évaluateur municipal le certificat confirmant la nouvelle valeur déposée qui tenait compte de la recommandation acceptée par elle et approuvée par la décision du BREF, elle s'est empressée de déposer à nouveau une plainte pour être entendue, et faire la démonstration de ses prétentions. De plus, en date du 6 février 1995, la partie plaignante a fait parvenir au Bureau de Révision, avec copie au procureur de l'intimée, une lettre par laquelle elle réexpliquait les circonstances l'ayant amenée à accepter la recommandation du représentant de l'évaluateur municipal. Cette lettre n'apportant rien de nouveau à la preuve de la partie plaignante, et qui plus est étant reçue par le soussigné en cours de délibéré, le Bureau ne doit donc pas en tenir compte. Il en est d'ailleurs de même de la lettre que nous adressait le procureur de l'intimée, Me Bernard Synnott, en date du 7 février 1995 en réponse à la lettre de la partie plaignante précédemment mentionnée.

Ainsi donc, le témoignage de la partie plaignante, en quelque sorte corroboré par le représentant de l'évaluateur municipal, démontre qu'il y a eu manifestement erreur des parties quant à la considération principale ayant motivé celles-ci à conclure un accord sur la base de la recommandation de l'évaluateur municipal. Malgré cela, nous ne croyons pas que la procédure suivie par la partie plaignante et plus amplement décrite au paragraphe précédent soit appropriée dans les circonstances.

En effet, lorsque l'évaluateur municipal modifie le rôle pour le rendre conforme à une décision du BREF, il le fait en vertu de l'article 182 de la Loi sur la fiscalité municipale. Or, c'est l'article 132 de la Loi sur la fiscalité municipale qui permet qu'une plainte puisse être déposée avant le soixante-et-unième jour qui suit l'expédition de l'avis prévu à l'article 180. Implicitement, le dernier alinéa de l'article 182 L.F.M. nous indique que le deuxième alinéa de l'article 180 L.F.M. ne s'applique pas à un certificat émis par l'évaluateur municipal en vertu de l'article 182 L.F.M.

Ce deuxième alinéa de l'article 180, se lit comme suit:

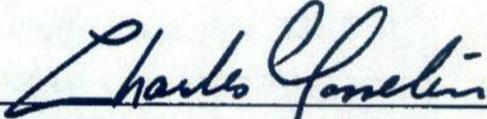
«Le cas échéant, l'avis mentionne le droit visé à l'article 181, indique la façon d'établir le délai au cours duquel il peut être exercé et, dans le cas du droit de plainte, indique la façon de l'exercer.»

Ainsi, en excluant expressément ce deuxième alinéa de l'article 180 L.F.M. de l'applicabilité de l'article 182, le législateur a voulu indiquer qu'il n'y avait pas de façon d'exercer de droit plainte lors de l'émission de certificat par l'évaluateur pour rendre conforme le rôle à une décision du Bureau de Révision. Une interprétation contraire donnée sur ce sujet à la Loi sur la fiscalité municipale **équivaldrait à permettre, et ce indéfiniment, un droit d'appel du BREF sur ses propres décisions; ce qui nous apparaît n'avoir été ni voulu, ni permis par le législateur.**

Dans le présent cas, le seul recours approprié de la partie plaignante aurait été selon nous l'appel de la décision du Bureau devant la Cour du Québec, laquelle ayant, selon l'article 158 L.F.M. **la compétence exclusive sur l'appel d'une décision du Bureau**; cet appel devant cependant être interjeté dans les trente jours de l'expédition de la copie de la décision, conformément à l'article 160 de la Loi sur la fiscalité municipale.

EN CONSÉQUENCE ET PAR CES MOTIFS, le Bureau:

REJETTE la plainte relative à cette unité d'évaluation et MAINTIENT les valeurs inscrites au rôle triennal 1992-1994.


Président de la division

Procureurs de la partie plaignante

LAFLEUR, BROWN (Me Pierre D. Leroux)

Procureurs de la C.U.M.

HÉBERT, DENAULT (Me Bernard Synnott)