

31<sup>e</sup> congrès annuel de  
l'Association des techniciens en  
évaluation foncière du Québec  
7 novembre 2014

Par : Me Vincent Jacob

# À propos de Dufresne Hébert Comeau



Me Vincent Jacob

- Important cabinet d'avocats se consacrant au droit municipal, au droit du travail et au droit de l'environnement
- En droit municipal, notre engagement ferme et unique au Québec: être au service exclusif des municipalités

# Table des matières

- 1. Visite des lieux :
- 2. Production de documents :
- 3. Le régime des PERIS :

# 1. La visite des lieux

## Article 15 L.F.M.

« **15.** L'évaluateur ou son représentant peut, dans l'exercice de ses fonctions, visiter et examiner un bien situé dans le territoire de la municipalité locale, entre 8 h et 21 h du lundi au samedi, sauf un jour férié. »  
(notre soulignement)

- L'article 15 LFM est clair! Il ne s'applique toutefois que dans le cadre de la confection du rôle! La visite ne peut être faite, sans consentement dans un but autre que la confection du rôle, ni même dans le but de « préparer une audience ».
- Lorsque le dossier est judiciairisé devant le TAQ, une requête est donc nécessaire en cas de refus, et celle-ci est bien souvent accueillie par le TAQ; en effet, comment l'évaluateur peut-il soumettre une opinion motivée de la valeur d'une propriété sans l'avoir visitée!
- Toutefois, il faut être prudent et bien clair quant à la portée de la visite et l'utilisation des données qui seront recueillies...

**Remarque :** On parle ici de visite des lieux par des évaluateurs municipaux. Pour les évaluateurs privés, il y a généralement consentement du propriétaire (vu l'intérêt du propriétaire d'obtenir l'évaluation lui permettant de se faire octroyer un prêt par une institution financière)

## 1. La visite des lieux (*suite*)

La Cour supérieure dans l'affaire *Air Canada c. CUM* ( [1987] R.D.I. 521) a en effet jugé que le fait d'utiliser des données recueillies lors d'une visite à d'autres fins que la confection du rôle, allait à l'encontre des Chartes des droits, et portait ainsi atteinte aux droits du propriétaire :

« Dans le but de confectionner le rôle pour fins de taxation foncière, le législateur a permis à l'évaluateur de s'introduire chez les contribuables pour estimer la valeur de leurs biens taxables. Son estimation doit être fondée sur une procédure méthodique d'obtention et d'analyse de données pertinentes et sur la découverte de conclusions qui découlent de faits préexistants. C'est seulement dans cet encadrement que l'évaluateur peut agir. Mais, ce faisant, il doit respecter les droits et libertés des contribuables. **En l'espèce, il appert que la première visite effectuée par les employés de l'intimée, à laquelle la requérante avait acquiescé, était illégale et abusive, puisqu'elle n'a pas été faite dans le cadre de la confection du rôle mais bien dans le but de recueillir des éléments de preuve en vue de l'audition prochaine de plaintes devant le Bureau de révision. »**

## 1. La visite des lieux (*suite*)

Cette décision trouve écho au sein du BREF qui, dans l'affaire *General Motors of Canada c. Ville de Boisbriand*, a accueilli une objection à la preuve d'éléments obtenus lors de visites effectuées dans le cadre de la confection d'un rôle subséquent :

« La jurisprudence et la doctrine remettent en cause la pertinence du mandat ou de l'autorisation préalable dans le cadre des inspections administratives. Ces visites administratives sont plus circonscrites au droit à la vie privée parce qu'elles s'effectuent généralement avec le consentement explicite du propriétaire. Ces inspections administratives jouissent en quelque sorte d'une présomption de "raisonnabilité" puisqu'elles sont faites pour des fins d'intérêts publics. Une fouille ou une perquisition sans mandat ne serait pas abusive si elle est : 1) autorisée par la loi; 2) si la loi elle-même n'a rien d'abusif ; et 3) si la fouille n'a pas été effectuée d'une manière abusive.

**Remarque** : il y a donc une présomption que la visite du lieu préalable à la confection du rôle est faite dans le but de confectionner ledit rôle!

## 1. La visite des lieux (*suite*)

Les articles 15, 16 et 18 de la *Loi sur la fiscalité municipale* n'ont pas pour effet d'imposer à un propriétaire d'un bien de permettre la visite et l'examen de sa propriété par l'évaluateur municipal qui désire obtenir des renseignements afin de préparer une audition devant le BREF, suite à une plainte du contribuable. Le juge Croteau dans *Air Canada* considéra que la visite de l'évaluateur municipal faite, non pas dans le cadre de la confection du rôle d'évaluation comme le prévoit la Loi, mais plutôt dans le but de recueillir des éléments de preuve en vue du procès, constituait une perquisition abusive.

«La préparation d'une cause ne constitue pas l'exercice des fonctions administratives de l'évaluateur municipal. L'on se trouve alors dans un cadre judiciaire et c'est la L.J.A. et le *Code de procédure civile* qui s'appliquent (subpoenas, etc.). L'art. 15 L.F.M., même après l'amendement de 1991, ne peut constituer la source législative permettant la visite de l'immeuble aux fins d'une contestation judiciaire devant le BREF. »

## 1. La visite des lieux (suite)

Dans sa décision récente rendue dans l'affaire la *Compagnie Walmart du Canada c. Ville de Saint-Jérôme*, le TAQ conclut dans le même sens :

« [25] Tel que l'écrit le Tribunal dans l'affaire *Boehringer*, ces articles de la LFM, confèrent à l'évaluateur municipal des pouvoirs très étendus, « *presque à la limite de tolérance de la Charte des droits et libertés* », qui lui permettent de pénétrer sur la propriété d'un contribuable et de l'examiner, ou bien d'exiger du contribuable des renseignements que ce dernier pourrait protéger jalousement. Le contribuable n'a pas le choix et doit impérativement se soumettre sous peine d'amende.

[...]

[28] Cependant, le législateur ne laisse pas de tels pouvoirs s'exercer sans un encadrement rigide qui garantisse que les renseignements ainsi obtenus (*par ce qui, autrement aurait pu constituer une violation du droit de propriété*) demeurent protégés de toute indiscretion non souhaitée.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

[29] En ouvrant à l'évaluateur l'accès à des renseignements délicats ou stratégiques, le législateur devait rétablir l'équilibre à l'égard du contribuable. Il l'a fait avec les articles 78 et 79 de la LFM, en répartissant les responsabilités pour la propriété et la garde du rôle et en limitant le droit d'accès aux renseignements contenus dans le rôle. »

[78] Le rôle est la propriété de la municipalité locale pour laquelle il est fait.

Les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection ou de la tenue à jour du rôle, qu'ils aient servi ou non à cette fin, appartiennent au propriétaire du rôle. L'organisme municipal responsable de l'évaluation a la garde de ces documents au bénéfice de leur propriétaire, et décide de l'endroit où ils doivent être conservés.

Aux fins du présent chapitre, le mot «document» comprend une bande, un ruban, un disque, une cassette ou un autre support d'information, ainsi que les données qu'il renferme. La propriété ou la garde d'un tel document emporte le droit pour l'organisme ou la municipalité d'obtenir sans frais de l'évaluateur et de toute autre

## 1. La visite des lieux (*suite*)

personne qui y a consigné les données tous les renseignements nécessaires pour avoir accès à ces données et pour pouvoir les transcrire sur un document conventionnel; cependant, ce droit ne comprend pas celui d'obtenir sans frais le logiciel.

•[79] Malgré l'article 9 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78, à l'exception de la matrice graphique dont l'établissement et la tenue à jour sont prévus par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 et par le Manuel d'évaluation foncière du Québec auquel il renvoie.

•

Toutefois, une personne peut consulter un tel document relatif à l'immeuble dont elle est le propriétaire ou l'occupant ou relatif à l'établissement d'entreprise dont elle est l'occupant, s'il a servi de base à une inscription au rôle concernant cet immeuble ou cet établissement d'entreprise et s'il a été préparé par l'évaluateur. Il en est de même pour une personne ayant déposé une demande de révision ou pour un requérant à l'égard de l'immeuble ou de l'établissement d'entreprise qui fait l'objet de la demande

## 1. La visite des lieux *(suite)*

de révision ou d'un recours devant le Tribunal. Le droit de consultation prévu au présent alinéa s'applique sous réserve de l'article 79.1.

Outre la municipalité locale et l'organisme municipal responsable de l'évaluation, le ministre peut consulter un document visé au deuxième alinéa de l'article 78 et préparé par l'évaluateur et en obtenir copie sans frais.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

*Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal*

Référence: 2009 QCTAQ 08263

Contexte : Requête en visite des lieux dans le contexte d'une préparation d'audience.

« [3] Par requête reçue au Tribunal le 15 mai 2009, la Ville demande au Tribunal d'ordonner à Domfoam:

a) de permettre la visite des lieux visés par le recours par son évaluateur au dossier M. Yves Grenier, accompagné et assisté d'un technicien, pour une durée approximative et maximale de quatre heures et ce au moins 60 jours avant la date pour le début de l'audience au fond le 8 décembre 2009;

b) de permettre lors de cette visite au technicien accompagnant M. Grenier de valider le dossier technique de l'intimée quant aux mezzanines, aménagées et non aménagées, incluant la prise de quelques mesures, le cas échéant;

## 1. La visite des lieux *(suite)*

- c) de permettre lors de la visite, au technicien accompagnant M. Grenier, de prendre quelques photos à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, sous réserve de l'approbation de la requérante, aux fins du rapport devant être éventuellement produit dans le dossier;
- d) de transmettre à la Ville de Montréal, dans les 15 jours de la décision à intervenir sur la présente requête, la liste complète et détaillée de tous les réservoirs se trouvant sur les lieux à la date de référence du 1er juillet 2005, incluant la description technique de chacun, la capacité et l'âge de chacun ainsi qu'une description sommaire de l'utilisation de chacun à la date de référence, et ce, que ces réservoirs soient utilisés ou non aux fins de production industrielle selon les prétentions des parties et qu'ils soient attachés ou non au bâtiment;
- e) de transmettre à la Ville de Montréal, dans les quinze jours de la décision à intervenir sur la présente requête, les plans électriques et mécaniques de la propriété concernée de même que toutes les factures de consommation d'énergie pour les années 2004-2005, pour l'électricité, l'eau et le cas échéant, le gaz.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal* (*suite*)

« [17] La lecture de ces articles indique sans ambages que le législateur en matière de justice administrative a voulu, dans un objectif général d'accessibilité, de qualité et de célérité bien identifié à l'article 1 de la LJA, mettre en place par une Loi-cadre, dans laquelle il instituait un système de justice administrative spécifique, duquel il souhaitait manifestement que les "enfarges" procédurales soient réduites au minimum.

[18] Ainsi, dans le cadre d'un débat loyal (art. 9 de la LJA), le TAQ doit mener les débats avec souplesse et de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction. Pour ce faire, il est maître de la conduite de l'audience, dans le cadre de la loi (art. 11 de la LJA).

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal* (*suite*)

[19] Le Tribunal, tout comme il l'a exprimé récemment dans l'affaire "*Alcan*", dans ce qui apparaît au soussigné comme une analyse évolutive et fort juste dans la compréhension que l'on se doit d'avoir de l'application de la justice administrative, croit que la "conduite de l'audience" ne se limite pas à l'audience dans son sens strict qui ne comprend que ce qu'il était convenu d'appeler "enquête et audition".

**[20] L'expression "mener les débats" permet d'étendre le sens du mot audience aux préparatifs de la présentation de la preuve elle-même.**

## 1. La visite des lieux (suite)

### Jugement Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal (suite)

[21] En outre, la présente formation du Tribunal, tout comme celle qui a entendu la requête présentée dans l'affaire Alcan estime qu'elle s'acquitterait mal de son obligation de célérité (art. 1 de la LJA) et de souplesse s'il se satisfaisait, comme on peut aisément le prévoir, qu'une autre formation du Tribunal affectée à entendre la cause au fond ouvre l'audience, entende la preuve de Domfoam et puis, lorsque la Ville entreprendrait d'exposer sa preuve, citerait un témoin de Domfoam, lui ferait déposer les documents demandés pour, immédiatement, demander d'interrompre l'audience pour un temps suffisamment long pendant lequel l'évaluateur municipal compléterait son étude et éventuellement produirait, avec la permission du Tribunal tel que le permet l'article 28 des règles de procédure du Tribunal, un rapport d'expertise. Dans le cadre d'un débat loyal, cette demande de production tardive de rapport d'expertise, justifiée par la rétention préalable d'informations par l'autre partie, ne pourrait évidemment être refusée, la partie requérante ayant pu mettre en preuve au préalable son propre rapport d'expert au soutien de ses prétentions et la partie intimée demandant d'être en définitive traitée sur le même pied.

**Remarque :** Il s'agit d'une question d'équité procédurale. Norme de contrôle = décision correcte.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal* (*suite*)

[22] Ce n'est donc qu'après la production du rapport de l'expert de la Ville, que l'expert de Domfoam pourrait alors l'étudier et y répondre et s'il y a lieu le contredire, d'où évidemment, nouveaux délais devant être alloués par le Tribunal pour permettre aux parties, toujours dans le cadre d'un débat loyal, de ne pas être indûment avantagées ou désavantagées les unes par rapport aux autres.

[23] Il ne faut pas oublier que la production des documents demandés ne constituera qu'une étape dans la recherche de la solution du litige sur la valeur de l'unité d'évaluation faisant l'objet du litige. Il y aura vraisemblablement divergence d'opinion sur bien des points tels par exemple : l'attribution des coûts à tel ou tel item; l'application de l'article 65 de la LFM et l'apport en coûts des différents items qui y sont visés, etc. et que si la recherche de la solution à tous ces litiges passe à travers un processus de transparence limité, les intérêts de la justice seront mal servis.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal* (*suite*)

[24] Il est clair que si le Tribunal ne s'en tient, tel que proposé par l'avocat Thomas, qu'à un déroulement successif, lors de l'audience, de production de documents, de l'étude de ces derniers, de la production de rapports et de contre-rapports et cela, de la part de chacune des parties, l'audience s'étirera sur des mois, sinon des années, ce qui à l'évidence est de nature à déconsidérer l'administration de la justice. Ne dit-on pas dans la langue de Shakespeare: "*Justice delayed, justice denied*".

[25] Il va évidemment de soi qu'un tel procédé irait complètement à l'encontre de l'esprit de la LJA et qu'il en trahirait les objectifs.

(...)

**Remarque :** Le TAQ tentera donc d'éviter d'avoir à accorder des remises et de scinder la preuve. Bref, le TAQ tentera d'éviter un « déroulement successif de l'audition », en accordant une visite des lieux, au besoin.

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal (suite)*

[29] D'autre part, la visite des lieux demandée dans sa forme proposée par le procureur de la Ville, tout comme la réquisition des documents identifiés à la requête, constituent des pièces maîtresses pour une défense pleine et entière de la part de la Ville. En ce sens, la réponse positive du Tribunal à la demande de visite des lieux par la Ville trouve parfaitement sa justification dans les principes émanant de la LJA précédemment énoncés.

[30] Toutefois, et en cela le soussigné est en accord avec le procureur de Domfoam, cette visite **ne doit pas prendre la forme d'une réinspection complète de l'unité d'évaluation**. Il est d'ailleurs de la compréhension du Tribunal, tel que l'affirme haut et fort le procureur de la Ville, qu'il ne s'agit pas d'inspecter l'unité d'évaluation, mais plutôt de valider certaines informations très spécifiques concernant les mezzanines et accessoirement, tenter de cerner la finalité de certains équipements.

**Remarque :** Le TAQ peut donc imposer des balises de l'inspection, pour que ça ne devienne pas une réinspection complète (l'inspection en vue de la confection du rôle ayant déjà été faite).

## 1. La visite des lieux (*suite*)

### Jugement *Domfoam International Inc. c. Ville de Montréal* (*suite*)

Les conclusions de la requête présentée par le procureur de la Ville rencontrent cet objectif en ce qu'elles délimitent de façon précise les modalités de la visite, avec lesquelles, dans leur majeure partie, le procureur de la partie requérante a manifesté son accord, et le Tribunal les reprendra intégralement dans le dispositif de la présente décision. » (nos soulignés)

**Remarque** : Importance de bien rédiger la requête en visite des lieux préparatoire à une audition de manière à bien délimiter les modalités de la visite.

## 2. La production de documents

*Alcan Inc. c. Ville de Saguenay*

Référence: 2008 QCTAQ 03342

Contexte : Recours d'Alcan au TAQ pour tenter de faire diminuer la valeur au rôle

« [15] La Ville demande une ordonnance afin d'obliger Alcan à lui  
« *fournir les documents qui établissent les coûts de construction de l'usine d'Alma des éléments suivants ainsi que les plans et devis relatifs à ces coûts : »*

1. *Coûts de préparation du site de l'usine;*
2. *Coûts des infrastructures :*  
*égout pluvial;*  
*égout sanitaire;*  
*aqueduc;*
3. *Coûts de mise en place des fondations;*

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (*suite*)

4. *Coûts des structures :*
  - toiture;*
  - revêtement extérieur;*
  - composition des murs;*
5. *Coûts associés à la plomberie, au chauffage et à la ventilation du bâtiment;*
6. *Coûts d'électricité du bâtiment;*
7. *Coûts des éléments accessoires au service du bâtiment. »*

[17] La requête de la Ville ne peut pas se fonder sur l'application de la *Loi sur la fiscalité municipale* (ci-après LFM), en ce qui concerne les pouvoirs d'un évaluateur municipal d'exiger des renseignements.

**Remarque :** L'article 15 L.F.M. est donc inapplicable à une demande de production de documents. Ce sont plutôt les articles 2, 11, 12, 108, 137 et 139 L.J.A. qui seront applicables. Les voici :

## 2. La production de documents (suite)

### Articles de la LJA applicables à une requête en production de documents :

- «2. Les procédures menant à une décision individuelle prise à l'égard d'un administré par l'Administration gouvernementale, en application des normes prescrites par la loi, sont conduites dans le respect du devoir d'agir équitablement.
- 11. L'organisme est maître, dans le cadre de la loi, de la conduite de l'audience. Il doit mener les débats avec souplesse et de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.
- Il décide de la recevabilité des éléments et des moyens de preuve et il peut, à cette fin, suivre les règles ordinaires de la preuve en matière civile. Il doit toutefois, même d'office, rejeter tout élément de preuve obtenu dans des conditions qui portent atteinte aux droits et libertés fondamentaux et dont l'utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice. L'utilisation d'une preuve obtenue par la violation du droit au respect du secret professionnel est réputée déconsidérer l'administration de la justice.
- 12. L'organisme est tenu:
  - 2° de donner aux parties l'occasion de prouver les faits au soutien de leurs prétentions et d'en débattre;

## 2. La production de documents (*suite*)

- **108.** *En l'absence de dispositions applicables à un cas particulier, le Tribunal peut y suppléer par toute procédure compatible avec la loi ou ses règles de procédure.*
- **137.** *Toute partie peut présenter tout moyen pertinent de droit ou de fait pour la détermination de ses droits et obligations.*
- **139.** *Le Tribunal peut refuser de recevoir toute preuve qui n'est pas pertinente ou qui n'est pas de nature à servir les intérêts de la justice. » (nos soulignés)*

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (*suite*)

(...)

[24] C'est dire que la requête de la Ville sera étudiée à la lumière des seules dispositions de la *Loi sur la justice administrative* (ci-après LJA).

(...)

[34] La Ville propose un facteur économique de 1,27, elle entend le valider à l'aide du coût de construction réel de l'usine d'Alma.

[35] Est-ce que la Ville peut, dès à présent, exiger que le propriétaire de l'aluminerie d'Alma, produise en vertu de la LJA, les documents susceptibles de servir de base au calcul du coût neuf de construction de cette aluminerie?

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (suite)

[36] La réponse à cette question comprend deux volets :

- 1- peut-elle exiger la production des documents?
- 2- peut-elle l'exiger maintenant?

[37] En ce qui concerne le premier volet, Alcan doit être considérée comme toute autre personne morale qui ne se trouve aucunement impliquée dans le litige.

[38] En cette qualité, elle pourrait voir un de ses officiers se faire citer à comparaître comme témoin et, sur une citation à cette fin, contraint de produire les documents qui font l'objet de la présente requête. C'est là l'essence même des articles 11, 137 et 139 de la LJA.

[39] Il s'agit, ici, d'un « moyen de fait » très pertinent pour la détermination des droits et obligations des parties, et donc d'une preuve de nature à servir les intérêts de la justice.

**Remarque :** « Moyen de fait » au sens de l'article 137 L.J.A. = tout document pertinent que la Ville voudrait mettre en preuve. Nous reviendrons sur la notion de « pertinence » lorsque nous analyserons la décision « St-Eustache ».

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (suite)

[40] Pour refuser l'émission d'une citation à comparaître et produire les documents, il faudrait, selon le Tribunal, démontrer que la preuve envisagée porte atteinte aux droits et libertés fondamentaux d'Alcan **et** que son utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice ou bien que la preuve envisagée a été obtenue par la violation du secret professionnel. C'est ce qu'énonce l'article 11 LJA.

(...)

[50] Le Tribunal croit que la "**conduite de l'audience**" (**art. 11 L.J.A.**) ne se limite pas à l'audience dans son sens strict qui ne comprend que ce qu'il était convenu d'appeler "enquête et audition".

[51] L'expression "mener les débats" permet d'étendre le sens du mot audience aux préparatifs de la présentation de la preuve elle-même.

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (suite)

[52] La conférence de gestion (art. 119.1 à 119.5, LJA) et la conférence préparatoire (art. 125 à 127, LJA) constituent justement des moyens dont le législateur a doté le Tribunal pour mener les débats de façon souple en anticipant sur le déroulement de l'audience elle-même. Ce sont là des mesures qui matérialisent les objectifs exprimés dès l'article 1., de la LJA :

*« 1. La présente loi a pour objet d'affirmer la spécificité de la justice administrative et d'en assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité, de même que d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés.*

*... »*

[53] Le Tribunal s'acquitterait mal de son obligation de célérité (art. 2, LJA) et de souplesse s'il se contentait d'ouvrir l'audience, d'entendre la preuve d'Alcan et puis, lorsque la Ville entreprend d'exposer sa preuve, de citer un témoin d'Alcan, lui faire déposer les documents demandés pour, immédiatement, interrompre l'audience pour un temps suffisamment long pendant lequel l'évaluateur municipal compléterait son étude.

## 2. La production de documents (*suite*)

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (suite)

(...)

[56] Il est clair que si le Tribunal s'en tient au déroulement successif de la production des documents, de l'étude de ces derniers, de la production d'un rapport et cela, de la part de chacune des parties, l'audience elle-même s'étirera sur des mois sinon des années. Il ne faut pas minimiser l'importance des immeubles en cause, ni les répercussions possibles d'une décision éventuelle sur les finances de la Ville.

[57] Un tel procédé irait complètement à l'encontre de l'esprit de la LJA, il en trahirait les objectifs.

[58] Le procédé qui ne permettrait la cueillette de données qu'au compte-gouttes, en cours d'audience seulement, conduit, ici, à une situation absurde, contraire à tout ce que la LJA pose comme principes directeurs dans la disposition d'un litige.

## 2. La production de documents *(suite)*

### Alcan Inc. c. Ville de Saguenay (suite)

(...)

[67] Un second point touche à la confidentialité. Il est bien entendu que la Ville, demeurera dépositaire des renseignements fournis sous l'obligation de la plus grande confidentialité, et cela sans qu'il ne soit besoin d'une ordonnance à cette fin. Ce n'est que lorsque les pièces seront produites dans la preuve et qu'elles deviendront publiques, qu'il y aura lieu d'émettre l'ordonnance appropriée pour en assurer la confidentialité. (nos soulignés)

[68] Ajoutons que l'évaluateur municipal demeure dans son obligation de respecter le secret professionnel. » (nos soulignés)

**Remarque : 1)** L'obligation de confidentialité avant que la Ville ne produise les documents obtenus devant le TAQ : cette obligation appartient à l'évaluateur municipal.

**2)** Confidentialité après que la Ville ait produit les documents obtenus: par voie d'ordonnance de « non-publication » du TAQ.

## 2. La production de documents (*suite*)

*Wal-Mart c. Ville de Sherbrooke*

Référence: 2011 QCTAQ 07610

- La Ville demande au tribunal d'ordonner à Wal-Mart de lui fournir le *Joint venture* avec une compagnie lui étant affiliée et une autre et les baux commerciaux des locaux qu'elle occupe à d'autres endroits.
- Wal-Mart consent à remettre sur-le-champ à la Ville les documents qu'elle entend utiliser lors de l'audition au fond, mais refuse de transmettre les autres qu'elle n'entend pas utiliser.
- La Ville demande en outre à un Centre commercial (mis-en-cause) de lui fournir les baux commerciaux pour certaines entreprises.

## 2. La production de documents (*suite*)

### Décision historique (évolution du droit en faveur des municipalités):

•Le Tribunal ordonne à Wal-Mart de transmettre à la Ville l'ensemble des documents demandés puisque « le législateur en matière de justice administrative a voulu, dans un objectif général d'accessibilité, de qualité et de célérité bien identifié à l'article 1 de la LJA, mettre en place dans une loi-cadre, un système de justice administrative spécifique, duquel il souhaitait manifestement que les « enfarges » procédurales soient réduites au minimum. [...] Le Tribunal est convaincu, dans le présent cas, de la nécessité d'une étude « avant audience » des documents demandés par la Ville pour que le débat se déroule sur une période acceptable et raisonnable, tel que voulu par la LJA. »

•Quant aux documents demandés au Centre commercial, le Tribunal refuse de lui ordonner de transmettre ces documents puisque que les locataires sont de véritables tiers au présent litige et ils pourraient avoir des représentations à faire valoir. Ainsi, si la Ville veut utiliser ces documents, elle devra convoquer ces tiers devant le tribunal avec un ***subpoena duces tecum***, lesquels seront alors en mesure de défendre leurs droits.

## 2. La production de documents (*suite*)

**Remarques** : 1) Baux de Walmart dans la Ville où se situait le litige et dans les autres villes : commun (voir paragraphes 20 et 21). Production ordonnée par le TAQ.

2) Baux des tiers : Ces baux doivent être demandés par *subpoena duces tecum* (voir par. 23)

## 2. La production de documents (*suite*)

*Wal-Mart c. Ville de Longueuil*

Référence: 2012 QCTAQ 05656

Sur une requête de la Ville visant la communication de baux d'autres succursales de la compagnie:

« (...) En l'espèce, les documents demandés par la VILLE sont en possession de WAL-MART puisqu'elle est elle-même partie aux contrats dont on demande la production devant le Tribunal. Il est évident que les informations contenues dans ces documents peuvent être utiles à la solution du litige sur la détermination de la valeur de l'unité d'évaluation.» (nos soulignés)

## 4. La production de documents *(suite)*

*Wal-Mart c. Ville de Longueuil (suite) (demande des baux de Wal-Mart situés dans d'autres villes)*

« [28] Tout comme dans cette affaire, le Tribunal entend rappeler que le législateur en matière de justice administrative a voulu, dans un objectif général d'accessibilité, de qualité et de célérité bien identifié à l'article 1 de la LJA, mettre en place dans une loi-cadre un système de justice administrative spécifique, duquel il souhaitait manifestement que les obstacles procéduraux soit réduits au minimum.

[29] Ainsi, dans le cadre d'un débat loyal (art. 9 de la LJA), le TAQ doit mener les débats avec souplesse et de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction. Pour ce faire, il est maître de la conduite de l'audience dans le cadre de la loi (art. 11 de la LJA). »

## 4. La production de documents (*suite*)

- Décision *St-Eustache*, 2014 QCTAQ 07102
- Selon cette décision, il existe deux limites importantes au droit à la production de documents, soit :
- **1)** Une partie n'aura pas le droit d'obtenir communication d'un document qui n'est pas « en possession » de la partie adverse, un document qui n'existe tout simplement pas : (voir les paragraphes suivants de la décision *St-Eustache* : 39, 40, 43, 64 et 65)
- Sur la définition de ce que l'on entend pour « documents en sa possession », voir le paragraphe 64 de la même décision :
- « [64] Ainsi, ce qui est le plus pertinent à ce stade-ci, c'est de savoir ce que signifient les mots « en sa possession »? Le paragraphe 260 répond à la question en ces termes :
- « Une personne est en possession d'un écrit lorsqu'elle en a le contrôle immédiat, lorsqu'elle l'a en main ou lorsqu'elle peut se le procurer par des moyens raisonnables, sans dépendre du bon vouloir ou de l'intervention d'autrui. Une personne n'est donc pas tenue de produire un document qui est en possession d'un tiers, sauf si ce tiers est son mandataire. » (nos soulignés)

## 4. La production de documents (*suite*)

- **Décision St-Eustache (suite)**
- **2)** Une partie n'aura pas le droit à un document s'il s'inscrit sous un sujet pour lequel la partie adverse énonce à la Cour qu'elle n'entend faire aucune preuve quant à ce sujet (exemple : des coûts de construction). Bref, si la partie adverse énonce à la Cour qu'elle n'émettra pas d'information en preuve relativement à tel ou tel sujet, alors, nous n'aurons pas droit à la communication de documents quant auxdits sujets.
- **Remarque :** Il demeure que si une partie prétend cela devant la Cour, il s'agit d'un contrat judiciaire selon nous. En conséquence, la partie adverse n'aura pas le droit de mettre en preuve des documents sur le sujet pour lequel elle a déjà énoncé à la Cour qu'elle ne voulait faire aucune preuve, sans quoi il y aurait violation du contrat judiciaire et violation du droit à une défense pleine et entière de la Ville.

# PAIEMENTS EN REMPLACEMENT D'IMPÔT (Loi M-13)

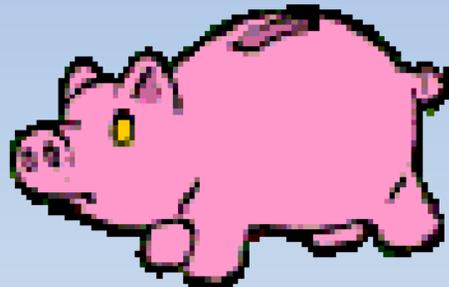
- 1) Origine de la LPRI (art.125 Constitution);
- 2) Importance de l'enjeu;
- 3) Objectif de la LPRI;
- 4) La notion d'office fédéral (art. 2 LCF);
- 5) La notion de décision d'un O.F. (art. 18.1 LCF);
- 6) Compétence exclusive de la Cour fédérale de casser toute décision d'un office fédérale;
- 7) Délai de prescription de 30 jours;
- 8) Le critère d'assujettissement : « propriété fédérale » (2 LPRI);
- 9) Les exclusions à la notion de propriété fédérale;
- 10) Versement provisoire versus paiement final;
- 11) Les arrêts APM et Halifax;
- 12) L'approche légale que nous préconisons;
- 13) Principales questions pour lesquelles la municipalité devrait consulter ses procureurs ainsi que nos recommandations:

# 1) L'ORIGINE DE LA LPRI

- Article 125 de la Loi constitutionnelle de 1867: « Nulle terre ou propriété appartenant au Canada ou à aucune province en particulier ne sera sujette à la taxation » (Notre emphase)
- Le Tollé des municipalités canadiennes ayant mené à des négociations de 1993 à 2000 avec le gouvernement fédéral, puis à la LPRI en 2001;
- Dans la LPRI: il y a donc nécessité, vu l'immunité constitutionnelle, de maintenir un régime discrétionnaire afin de préserver l'immunité fiscale constitutionnelle de la Couronne et des sociétés fédérales (ce qui se reflète à l'article 15 LPRI; Voir: arrêt *APM* aux par.34-35 et arrêt *Halifax au par.51*);



## 2) L'importance de l'enjeu



- 22 000 propriétés fédérales au Canada (dont la majorité est assujettie au régime des PERI);
- Plusieurs centaines de millions \$ en valeur foncière;
- Source potentielle importante de revenus des municipalités canadiennes depuis la mise en vigueur du régime en décembre 2001

### 3) L'objectif de la LPRI

- Objectif d'équité envers les municipalités (article 2.1 LPRI);
- Que signifie l'expression « objectif d'équité fiscale envers les municipalités » employée respectivement aux par.20 de l'arrêt *APM* et 51 de l'arrêt *Halifax* (article 2.1 LPRI)? (nous insistons: « envers les municipalités »!)
- Réponse: Cela signifie que les offices fédéraux doivent payer leur juste part de taxes foncières (en-lieu-de-taxes), à l'instar de tout contribuable (les O.F. doivent payer ni trop, ni insuffisamment). Ce principe transcende la loi et plusieurs articles de la LPRI en sont des applications (art. 2, 5 et 7 LPRI).

## 4) La notion « d'office fédérale » (art. 2 LCF)

**Les « offices fédéraux »**: les Ministres et les sociétés fédérales sont des offices fédéraux soumis au pouvoir de contrôle de la Cour fédérale, en vertu de:

i) Article 2 LCF (définition d'office fédéral);

ii) Article 18 (1) a) LCF: Pouvoir de la Cour fédérale de casser la décision d'un office fédéral (nous y reviendrons)

**Remarque importante**: Si la décision discrétionnaire de l'office fédéral n'est pas attaquée en Cour fédérale dans les 30 jours, elle demeure valable (nous y reviendrons).

## 5) La notion de « décision » d'un O.F.

\*Article 18.1 (2) de la *Loi sur les cours fédérales*:

*«Les demande de contrôle judiciaire sont à présenter dans les trente jours qui suivent la première communication, par l'office fédéral, de sa décision ou de son ordonnance au bureau du sous-procureur général du Canada ou à la partie concernée, ou dans le délai supplémentaire qu'un juge de la Cour fédérale peut, avant ou après l'expiration de ces trente jours, fixer ou accorder »*

**(partie concernée = municipalité, en matière de PERI)**

\* **Décision** : ne pas payer la totalité à la date d'échéance (sous réserve par l'office fédéral de demander de proroger le délai jusqu'au plus tard au 50<sup>e</sup> jour suivant la réception de la demande de PERI par l'office fédéral (art. 12 RPSE))

## 6) Compétence exclusive de la Cour fédérale de casser toute décision

- Article 18 (1) a) de la *Loi sur les Cours fédérales*:
- « *Sous réserve de l'article 28, la Cour fédérale a compétence exclusive, en première instance, pour:*
- *a) décerner une injonction, un bref de certiorari, de mandamus, de prohibition ou de quo warranto, ou pour rendre un jugement déclaratoire contre tout office fédéral. (...) »* (Nos soulignés)
- Jugement de l'honorable Martineau dans 2007 CF 700, au par.90 (compétence exclusive de la C.F. pour réviser toute décision d'un O.F.):
- « [90] En vertu des articles 2 et 18 de la Loi sur les Cours fédérales, L.R.C. (1985), ch. F-7, telle que modifiée (la LCF), cette Cour a compétence exclusive pour réviser la décision contestée (voir Ville de Montréal c. Société Radio-Canada, 2006 CF 113 et la jurisprudence citée dans cette décision). Le Parlement a déjà précisé à l'alinéa 18.1(4)c) de la LCF qu'« une erreur de droit, que celle-ci soit manifeste ou non au vu du dossier » permet à la Cour de réviser une décision rendue par un office fédéral. » (Nos soulignés)

## 7) Délai de prescription très court de 30 jours!

- Article 18.1 (2) L.C.F:
- « *Les demande de contrôle judiciaire sont à présenter dans les trente jours qui suivent la première communication, par l'office fédéral, de sa décision ou de son ordonnance au bureau du sous-procureur général du Canada ou à la partie concernée, ou dans le délai supplémentaire qu'un juge de la Cour fédérale peut, avant ou après l'expiration de ces trente jours, fixer ou accorder » (nos soulignés)*
- Notre remarque: Nous insistons sur ce délai de prescription qui est très court, car la préparation d'un avis de demande de contrôle judiciaire est longue et complexe (voir: article 301 et suivants des Règles de pratique des Cours fédérales, dont je vous épargne la lecture pour aujourd'hui!)

- *Idéal : Avoir un minimum de 10 jours à titre de marge de manœuvre pour nous permettre de bâtir adéquatement la procédure (enquête factuelle, avis, affidavits, pièce, procédure et preuve).*

**Remarque :** Les affidavits et les pièces doivent s'arrimer parfaitement avec l'Avis de demande de contrôle judiciaire. Tout un défi à relever en équipe dans les 30 jours suivant la décision « illégale » de l'office fédéral.

## 8) Le critère d'assujettissement à la LPRI: la notion de « propriété fédérale »

La notion de « propriété fédérale » (article 2 LPRI), en tant que critère d'assujettissement à la LPRI;

« propriété fédérale : Sous réserve du paragraphe (3) :

a) immeuble ou bien réel appartenant à Sa Majesté du chef du Canada dont la gestion est confiée à un ministre fédéral;

b) immeuble ou bien réel appartenant à Sa Majesté du chef du Canada et relevant, en vertu d'un bail, d'une personne morale mentionnée aux annexes III ou IV;

c) immeuble dont Sa Majesté du chef du Canada est emphytéote et dont la gestion est confiée à un ministre fédéral

8) Le critère d'assujettissement à la LPRI:  
la notion de « propriété fédérale » (suite)

d) bâtiment appartenant à Sa Majesté du chef du Canada, dont la gestion est confiée à un ministre fédéral mais qui est situé sur un terrain non imposable qui n'appartient pas à Sa Majesté du chef du Canada ou qui est contrôlé et administré par Sa Majesté du chef d'une province;

e) immeuble ou bien réel occupé ou utilisé par un ministre fédéral et administré et contrôlé par Sa Majesté du chef d'une province. » (nos soulignés)

- **« Propriété d'une société » (art. 2 RPSE)**

a) Sauf à la partie II, l'immeuble ou le bien réel qui appartient à Sa Majesté du chef du Canada et dont une société mentionnée aux annexes III ou IV de la Loi a la gestion, la charge et la direction ou l'immeuble ou le bien réel confié à une telle société;

a.1) *sauf à la partie II,*

- i) *l'immeuble ou le bien réel qui appartient à Sa Majesté du chef du Canada et dont une administration portuaire mentionnée à l'annexe III de la Loi a la gestion.*

- 

- ii) *l'immeuble ou le bien réel, autre qu'un immeuble ou un bien réel qui appartient à Sa Majesté du chef du Canada, qu'une administration portuaire mentionnée à l'annexe III de la Loi détient, sur lequel elle exerce des activités portuaires visées à l'alinéa 28(2)a) de la Loi maritime du Canada et à l'égard duquel elle est exemptée de l'impôt foncier;*

b) *Dans la partie II, l'immeuble ou le bien réel occupé ou utilisé par une société mentionnée à l'annexe IV de la Loi bénéficiant, à l'égard de celui-ci d'une exemption de la taxe d'occupation commerciale. (corporation property).*

## 8) Le critère d'assujettissement à la LPRI: la notion de « propriété fédérale » (suite)

Cela inclut notamment les « immeubles ou biens réels appartenant à Sa Majesté du chef du Canada et relevant, en vertu d'un bail, d'une personne morale mentionnée aux annexes III et IV »; (art. 2b) RPSE)

### **Notre recommandation:**

Nécessité de vérifier si les immeubles fédéraux sont gérés, occupés ou utilisés par un Ministre fédéral ou relèvent d'une société des annexes III ou IV (ex.: vérifier si un « ministre fédéral » au sens large, a la propriété, la gestion ou l'occupation d'un immeuble au sens de la définition de « propriété fédérale » de l'article 2 LPRI)

## 8) Le critère d'assujettissement à la LPRI: la notion de « propriété fédérale » (suite)

**Remarque :** l'assujettissement est défini exclusivement par la LPRI et non pas par la LFM

Voici des exemples de sociétés fédérales énumérées aux annexes III ou IV, et pour lesquelles les immeubles dont ils ont la gestion en vertu d'un bail, sont donc **explicitement** soumis à un PERI (longue énumération):

*Administrations portuaires, Commission de la Capitale nationale, Énergie atomique Canada, Musée des beaux- arts du Canada, Office du développement municipal et des prêts aux municipalités, Office de commercialisation du poisson d'eau douce, Société Radio-Canada, Via Rail Canada Inc, Banque de développement du Canada, Société immobilière du Canada Ltée;*

## Remarque importante concernant l'assujettissement à la LPRI (suite et fin du point no 8)

Principe important: l'indépendance de la LPRI au niveau de l'assujettissement

Même si la LFM rend les immeubles fédéraux « non imposables » (articles 204 1.1 et 208 alinéa 1 LFM), ces immeubles demeurent assujettis à la LPRI, sous réserve, bien entendu, des exclusions que nous venons de voir.

Seule la LPRI définit l'assujettissement des immeubles à celle-ci. Bref, l'assiette fiscale, aux fins d'une demande de PERI, est déterminée exclusivement par la LPRI!

## 9) Les exclusions à la notion de « propriété fédérale »

- « 2 (3) LPRI: Sont exclus de la définition de « propriété fédérale » au paragraphe (1) :
- a) les constructions ou ouvrages, SAUF :
  - (i) les bâtiments dont la destination première est d'abriter des êtres humains, des animaux, des plantes, des installations, des biens meubles ou des biens personnels,
  - (ii) les piscines extérieures,
  - (iii) les améliorations apportées aux terrains de golf,
  - (iv) les entrées des maisons individuelles,
  - (v) l'asphaltage des stationnements pour employés et les autres améliorations s'y rattachant,
  - (vi) les amphithéâtres de plein air;
- b) les constructions, les ouvrages, les machines ou le matériel mentionnés à l'annexe II;
- c) les immeubles et les biens réels aménagés en parc et utilisés comme tels dans une zone classée comme « urbaine » par Statistique Canada lors de son dernier recensement de la population canadienne, sauf les parcs nationaux du Canada, les parcs marins nationaux du Canada, les réserves à vocation de parc national du Canada ou de parc marin national du Canada, les lieux historiques nationaux, les champs de bataille nationaux et les canaux historiques. » (nos emphases)
- Exemple d'exclusions prévues à l'Annexe II :
- - Jetées, bassins, quais flottants, transporteurs autre qu'ascenseurs, etc.

## 10) « Versement provisoire » versus « paiement final »

**Remarque :** Un paiement final ou un versement provisoire conforme à la LPRI ne peut être attaqué : seules les « décisions illégales » peuvent l'être!

### « Versement provisoire » (sous protêt) versus « paiement final »:

#### ► Paiement final (si aucun désaccord avec l'autorité évaluatrice):

i) Société d'État (ci-après « S.E. »): délai maximal de 50 jours de la réception de la demande de PERI (article 12 (1) b) du *Règlement sur les paiements versés par les sociétés d'État*, ci-après le « RPSE »); N.B.: le paiement ne peut être assorti d'aucune condition (article 6 RPSE);

ii) Ministre: délai maximal de 50 jours de la réception de la demande de PERI, en vertu de l'article 3 du *Règlement sur les versements provisoires et les recouvrements* (ci-après le « RVPR »), par implication nécessaire, vu l'absence de délai prévu à l'article 3 LPRI)

## 10) Versement provisoire versus paiement final (suite)

► **Versement provisoire** (but : l'office fédéral signifiant à la Ville son désaccord avec l'autorité évaluatrice; équivalent d'un « **paiement sous protêt** »):

i) S.E.: à l'échéance ou dans les 50 jours de la demande (**article 12 (2) RPSE**: Le versement doit correspondre au « montant estimatif TOTAL du paiement »);

ii) Ministre: délai maximal de 50 jours de la réception de la demande de PERI également (**article 3 RVPR**).

**N.B.**: À moins d'une mention claire à l'effet que le versement est provisoire (sous protêt), la Cour fédérale jugera qu'il s'agit d'un paiement final et définitif sans possibilité pour l'O.F. d'en contester le montant ultérieurement. Voir: *Ville de Montréal et PG du Canada*, 2007 CF 702, aux par. 19, 27, 39, 42, 44 et 45 du jugement)

## 11) Les arrêts APM et Halifax

Le taux: déjà réglé par l'arrêt *APM c. Ville de Montréal* (2010) 1 RCS 427 (impossibilité d'établir un taux-maison, un taux fictif);

La valeur: l'arrêt *Halifax* réitère l'arrêt APM (notion de valeur effective);

Les mêmes principes sont applicables, que ce soit concernant la détermination du taux effectif ou de la valeur effective (*Halifax*);

Impossibilité de créer une méthode fictive pour déterminer la valeur effective d'une propriété fédérale (obligation du Fédéral de copier le régime de fiscalité foncière en place dans une province donnée). Ce principe est d'application fort large. Selon nous, un office fédéral qui se fait justice sans faire valider ses prétentions de valeur par un forum compétent, créé par le fait même une méthode fictive non prévue à la Loi et au Règlement.

## 11) Les arrêts APM et Halifax

- Régime légal réel au Québec : 252.1 LFM :
- « **252.1.** *Malgré toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale, la personne de qui est exigé le paiement d'une taxe imposée en fonction d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de la valeur locative, ou le paiement d'un montant visé à la présente section qui découle d'une telle taxe, ne peut refuser de payer en raison de l'existence d'une demande de révision, d'un recours devant le Tribunal ou d'un recours en cassation ou en nullité à l'égard de l'inscription ou du rôle.* »
-

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!)

Que doit faire le Ministre ou l'O.F. s'il est en désaccord avec l'autorité évaluatrice?

i) Principe: comme n'importe quel contribuable ordinaire, les O.F. ne peuvent se faire justice eux-mêmes en opérant compensation de plein droit (*SRC c. Ville de Mtl*, 2012 CAF 184, aux par. 38 et ss; 2007 CF 700, aux par. 80 à 84; art. 254.1 LFM; *APM*, aux paragraphes 14 et 40; *Halifax* aux paragraphes 5, 38, 42, 47, 49 et 51)

ii) Donc, ils doivent payer la totalité du montant de la demande de PERI (100%), sous protêt (article 12 RPSE ou 3 RVPR), puis s'adresser ensuite aux tribunaux compétents pour tenter d'obtenir un jugement qui confirmerait un « trop-payé »;

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

Que doit faire la municipalité si elle reçoit un « versement provisoire partiel » effectué par le Fédéral?

Recours dans les 30 jours en Cour fédérale: seul tribunal compétent pouvant réviser (casser) la décision d'un office fédéral (voir 2007 CF 700, au par.90);

**Remarque :**

Nécessité de faire casser la « décision illégale d'un office fédéral », sans quoi cette dernière demeurera valable;

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

En principe, c'est l'office fédéral ou le Ministre, et non la municipalité, qui doit, préalablement à toute décision de paiement, s'adresser au Comité consultatif afin d'obtenir un « avis » quant à l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, en cas de désaccord avec une municipalité (article 11.1 (2) LPRI: « *Le Comité a pour mandat de donner des avis au Ministre ...* »);

Lorsque, suite à une demande de PERI de la municipalité, l'O.F. paie un montant incomplet (partiel), sans d'abord demander l'avis du Comité consultatif et sans faire valider ses prétentions par un tribunal compétent, alors la municipalité se voit dans l'obligation de s'adresser à la Cour fédérale, dans les 30 jours du paiement, pour faire casser la décision de l'O.F.

## **12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)**

Nous avons observé que le Fédéral n'agit pas toujours en conformité avec cette interprétation de la LPRI. En prenant une « décision » sans d'abord s'adresser au Comité pour obtenir un « avis » sur le différend, les offices fédéraux obligent les municipalités à:

- i) Introduire un avis de demande de contrôle judiciaire en Cour fédérale dans les 30 jours de la décision de paiement incomplet de l'O.F., sans que la CF ne puisse malheureusement bénéficier du « substrat » d'un « avis du Comité » (résultat du débat d'experts);
- ii) Faire protéger ses droits devant le Comité consultatif;

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

Notre approche est notamment basée sur la *ratio decidendi* de la CSC dans APM et Halifax, que nous rappelons ici:

Devoir du Fédéral de payer selon “la valeur qu’aurait déterminée une autorité évaluatrice” (base du système et notion d’équité envers la municipalité);

Notion centrale de “valeur effective” définie à l’article 2 LPRI:

« *valeur que, selon le ministre, une autorité évaluatrice déterminerait, compte tenu des droits miniers et des éléments décoratifs ou non fonctionnels, comme base du calcul de l’impôt foncier qui serait applicable à une propriété fédérale si celle-ci était une propriété imposable.* » (nos emphases)

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

En présence d'un « décision illégale », toute municipalité doit :

Aller d'abord faire casser la décision de tout office fédéral tenu de payer correctement, entièrement et sans retard une demande de PERI dûment envoyée par une municipalité selon le formulaire prescrit (généralement par le service des finances de cette municipalité, d'où la nécessité de collaboration et d'arrimage avec le Service de l'évaluation de ladite municipalité);

Protéger ses droits devant le Comité consultatif: si le jugement de la CF laisse place à des différends sur la calcul de la valeur ou du taux. Ensuite: décision de l'office fédéral pouvant à nouveau être réattaquée.

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

- Délai de rigueur très court devant la Cour fédérale (maximum 30 jours de la décision de l'office fédéral: art. 18.1 (2) LCF);
- Procédure complexe devant la Cour fédérale, d'où la nécessité de se laisser une bonne marge de manœuvre:
- Avis de demande de contrôle selon l'article 18 LCF: Affidavits (pour chaque pièce d'ailleurs), contre-interrogatoires sur affidavits par la demanderesse, défense, contre-interrogatoires sur affidavit par la défenderesse, demande d'audience, procès;
- **Recommandation importante:**
- Les municipalités doivent consulter leurs procureurs dès la réception de la décision de l'office fédéral.

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

### 1) Cheminement que le Fédéral impose parfois à un dossier de PERI:

- ▶ Demande de PERI;
- ▶ Décision de l'O.F. de se faire justice sans d'abord s'adresser à un forum compétent;
- ▶ Avis de demande de contrôle judiciaire déposé par la municipalité en CF dans les 30 jours de la décision;
- ▶ Protection « obligée » des droits résiduels de la municipalité devant le comité consultatif (au cas où il y aurait des aspects factuels résiduels, telle la dimension effective, etc).

## 12) L'approche légale et stratégique que nous préconisons (et qui a toujours fonctionné jusqu'à maintenant!) (suite)

### 2) Cheminement que nous préconisons d'un dossier de PERI:

- ► Demande de PERI (avec formulaire prescrit);
- ► Si désaccord: O.F. paie le plein montant demandé en effectuant un « versement provisoire total » dans les 50 jours de la réception de la demande de PERI;
- ► O.F. demande ensuite un « avis » au Comité consultatif ainsi que tout recours devant les tribunaux compétents pour récupérer le soi-disant trop-perçu (C.F.) ;
- ► Avis du Comité est rendu;
- ► O.F. prend ensuite une décision faisant sien ou refusant les conclusions du Comité (présomption de refus des conclusions de l'avis si silence après 50 jours de l'avis);
- ► La municipalité peut alors attaquer cette décision de l'O.F en CF, le cas échéant, dans les 30 jours de la décision (délai de rigueur).

## Nos recommandations:

- **Nos 3 principales recommandations finales aux municipalités:**
  - 1) Identifier toutes les propriétés fédérales sur votre territoire (voir le Registre : 4500 propriétés fédérales au Québec seulement, dont plus de 175 à Montréal);
  - 2) S'assurer qu'une demande de PERI est envoyée au début de chaque année d'imposition (généralement en janvier);
  - 3) Demande de contrôle judiciaire en Cour fédérale en vertu de l'article 18.1 LCF de toute décision d'un office fédéral (Ministre fédéral ou S.E.) qui ne paie pas la totalité de la demande de PERI (**délai de 30 jours**).

- Toute municipalité devrait vérifier qu'elle « taxe » bien toutes les propriétés fédérales sur son territoire. Voici le lien vers le répertoire exhaustif des biens immobiliers fédéraux :

[http://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/query\\_question/municipality-municipalite-fra.aspx](http://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/query_question/municipality-municipalite-fra.aspx)

- Par exemple à Montréal, il y a 169 immeubles fédéraux (donc 169 demandes de PERI, sauf exclusions légales) :

[http://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/query\\_question/summary-sommaire-fra.aspx?qid=13698301](http://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/query_question/summary-sommaire-fra.aspx?qid=13698301)

- Généralement, la date d'échéance inscrite sur les demandes de PERI est en février et juillet.
- **Rappel important :**
- En cas de « silence de l'office fédéral » à l'expiration du 50<sup>e</sup> jour de la réception de la demande de PERI (art. 3 LPRI ou 12 RPSE), la Ville devra intenter son recours au plus tard 30 jours après ce 50<sup>e</sup> jour. Donc, au plus tard 80 jours après la réception de la demande de PERI par l'office fédéral.
- En effet, la « décision de l'office fédéral » est assimilée à leur refus de payer 100% à l'échéance inscrite sur la demande de PERI, et ce qu'importe qu'ils vous ait informé de leur intention de vous énoncer leur position ou non. Souvent, les offices fédéraux tentent de gagner du délai, en mentionnant qu'ils fourniront leur position ultérieurement, ce qui peut faire perdre des recours à la Ville. Il ne faut pas tomber dans ce piège.

- Bref, leur « décision » est le fait de payer ou non à la date d'échéance réglementaire. **S'ils ne paient pas à ladite date d'échéance, la Ville aura un maximum de 30 jours à compter de cette date pour les poursuivre en Cour fédérale.** (il faut également prévoir, idéalement, une période minimale d'environ 15 jours, pour bâtir adéquatement le recours, dépendamment de sa complexité).
- **Remarques :** 1) Délais très court!  
2) Soyez alertes!

MERCI DE VOTRE ATTENTION!

Me Vincent Jacob  
**Dufresne Hébert Comeau, Avocats**  
800 Place Victoria, bureau 4500  
Montréal, Québec, H4Z 1J2

514-392-5718

[vjacob@dufresnehebert.ca](mailto:vjacob@dufresnehebert.ca)

#482848