



**TRIBUNAL
ADMINISTRATIF**
du Québec

Montréal, le 13 décembre 2013

Bissonnette Fortin Giroux
Me Rhéal E. Fortin
490, rue Laviolette
Saint-Jérôme QC J7Y 2T9

No dossier TAQ : SAI-M-201734-1207

Matricule :
636871730900000006

Louise Bélanger, partie requérante
Ville de Saint-Jérôme, partie intimée

c.

TRANSMISSION D'UNE DÉCISION

Vous trouverez, ci-joint, copie certifiée conforme de la décision rendue par le Tribunal administratif du Québec dans le dossier mentionné en titre.

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi, il incombe aux parties qui ont produit des documents au dossier d'en reprendre possession, à défaut de quoi, ils pourront être détruits à l'expiration d'un délai d'un an.

Pour toute communication avec le Tribunal, veuillez vous référer aux coordonnées apparaissant en bas de page ainsi qu'au numéro de dossier TAQ ci-dessus.

La Secrétaire du Tribunal

Section des affaires immobilières

500, boul. René Lévesque Ouest, 21e étage, Montréal (Québec) H2Z 1W7
Téléphone : (514) 873-7154 1-800-567-0278 Télécopieur : (514) 873-8288 www.taq.gouv.qc.ca

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Section des affaires immobilières

En matière de fiscalité municipale

Date : 13 DEC. 2013

Référence neutre : 2013 QCTAQ 12250

Dossier : SAI-M-201734-1207

Devant le juge administratif :

JACQUES FORGUES

LOUISE BÉLANGER

Partie requérante

c.

VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Partie intimée



86214103A0

DÉCISION

[1] Le Tribunal est saisi d'un recours qui porte sur l'inscription INR (immeuble non résidentiel) attribuée à l'unité d'évaluation de Mme Bélanger dont les coordonnées sont les suivantes :

Matricule :	6368-71-7309
Unité d'évaluation :	1015, rue Côté
Rôle d'évaluation contesté :	2011-2012-2013
Valeur inscrite au rôle :	Terrain : 47 600 \$
	Bâtiment : <u>126 500 \$</u>
	Total : 174 100 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	174 100 \$

État de la question

[2] Il est convenu que le recours de Mme Bélanger fasse l'objet d'une preuve commune avec ceux des requérantes : Vaudry (SAI-M-200226-1206 et 200228-1206), Tessier (SAI-M-200156-1206 et 200158-1206) et Bouthillette (SAI-M-200926-1207) qui soulèvent la même question quant à la mention INR. Elles demandent que cette mention soit radiée du rôle d'évaluation au regard de leurs unités d'évaluation. Il s'agit de quatre terrains sur lesquels on retrouve une résidence unifamiliale avec service de garde en milieu familial.

[3] Le recours de Mme Bélanger présente des particularités.

[4] Constatons d'abord qu'elle formule une demande de révision administrative datée du 20 octobre 2011. Elle utilise le formulaire prévu à cette fin, mais on constate que la section réservée pour l'attestation du fonctionnaire ayant reçu la demande n'est pas signée. Le Tribunal ne peut donc pas voir à quel endroit ou à quelle personne s'est effectuée la remise du formulaire. De plus, la partie intitulée : « Attention : prochaines

[8] Cette réponse, datée du 31 octobre 2011, lui parvient sous forme de lettre signée par M. Gilles de la Chevrotière, technicien à la taxation et à la perception à la ville de Saint-Jérôme.

[9] Il est facilement constatable que cette réponse ne provient pas de l'évaluateur municipal. En l'absence de preuve contraire, il faut en conclure que celui-ci n'a pas répondu.

[10] De plus, la date limite pour s'adresser au TAQ n'apparaît pas sur la lettre de M. de la Chevrotière. Comment Mme Bélanger pouvait-elle alors savoir qu'elle avait un délai pour s'adresser au Tribunal en cas d'insatisfaction et jusqu'à quel moment elle pouvait le faire ?

[11] La situation est d'autant plus complexe pour elle que deux possibilités existent, soit de considérer qu'elle a reçu une réponse insatisfaisante à ses yeux, soit de considérer qu'il y a absence de réponse parce que ce n'est pas l'évaluateur qui lui a écrit.

[12] Dans le cas de réponse insatisfaisante, le délai pour s'adresser au Tribunal est de trente jours à compter de l'expédition de la réponse de l'évaluateur. Dans le cas d'absence de réponse de sa part, il est de soixante jours après la « date limite » pour répondre.

[13] On constate donc toute l'importance que l'information complète soit dûment communiquée à Mme Bélanger.

[14] De plus, la comparaison est frappante entre la réponse adressée à Mme Bélanger, signée par M. de la Chevrotière, et les réponses adressées aux autres requérantes qui sont signées par l'évaluateur, Marc Lépine, évaluateur agréé, tel que l'article 138.3 LFM l'exige.

[15] Mentionnons seulement qu'une autre demande de révision administrative, datée du 4 avril 2013, est au dossier, alors que le recours dont il s'agit maintenant fut déposé le 24 juillet 2012. Cette demande n'a donc aucune relation avec le présent recours.

[16] Ayant effectué des démarches qui se sont avérées infructueuses, elle se résout à introduire un recours au Tribunal.

Recevabilité du recours

[17] Dans un premier temps, il s'agit donc de décider de la recevabilité du recours. En effet, la Ville demande de le déclarer irrecevable parce qu'il n'a pas été formé dans le délai

légal. Ce n'est que si le recours est recevable que le Tribunal pourra se saisir du fond du litige, à savoir si la mention INR doit être radiée du rôle.

[18] Deux possibilités peuvent permettre de recevoir un recours après l'expiration du délai légal.

[19] La première est la force majeure, telle que mentionnée à l'article 138.5 LFM dont le dernier alinéa se lit ainsi :

« Un recours qui, en raison d'une situation de force majeure, n'a pu être formé dans le délai applicable parmi ceux prévus au présent article peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation. »

[20] La deuxième est celle de motifs raisonnables de ne pouvoir agir plus tôt, ce que prévoit l'article 106 de la *Loi sur la justice administrative*¹ (ci-après LJA) qui se lit comme suit :

« Le Tribunal peut relever une partie du défaut de respecter un délai prescrit par la loi, si cette partie lui démontre qu'elle n'a pu, pour des motifs raisonnables, agir plus tôt et si, à son avis, aucune autre partie n'en subit de préjudice grave. »

[21] Dans les deux cas, le fardeau de la preuve appartient à Mme Bélanger. Elle doit démontrer, soit l'existence de la force majeure, soit son impossibilité d'agir.

[22] Il appert donc que ce recours est formé le 24 juillet 2012 par le dépôt de la requête introductive. La preuve révèle que Mme Bélanger est en désaccord avec la réponse reçue de M. de la Chevrotière qui l'informe que sa demande de révision est irrecevable; selon lui, elle est tardive parce que le délai pour la faire expirait le 3 juin 2011.

[23] Tel que déjà mentionné, la réponse adressée à Mme Bélanger par la ville de Saint-Jérôme sous la signature de M. de la Chevrotière, corrobore donc l'absence de réponse de l'évaluateur municipal.

[24] La preuve porte à penser que l'évaluateur n'a pas reçu la demande de révision, qu'elle ne lui a pas été acheminée par la Ville, sans quoi, pourquoi n'aurait-il pas réagi de

¹ RLRQ, chapitre I-3.

la même façon en répondant lui-même, comme dans les autres dossiers faisant l'objet de la preuve commune.

[25] La preuve et l'absence de préjudice grave pour la Ville conduisent donc le Tribunal à conclure à la recevabilité du recours pour motifs raisonnables, au sens de l'article 106 LJA.

[26] Qu'il suffise d'ajouter que la réponse donnée par une tierce personne, par rapport à l'évaluateur municipal, et qui, de surcroît ne contient pas sans informations essentielles, est de nature à créer encore plus de confusion qu'une simple absence de réponse de l'évaluateur.

[27] Le recours est donc recevable et reçu en conformité avec l'article 106 LJA.

Décision sur le fond du recours

[28] Au dépôt du rôle 2011-2012-2013, aucune partie de l'unité n'est qualifiée de non résidentielle. Cette mention y est inscrite au moyen d'un certificat de l'évaluateur. L'avis d'évaluation et compte de taxes, I-1 qui s'en suit, est daté du 4 février 2011; il indique une prise d'effet rétroactif au 1^{er} janvier de la même année.

[29] La demande de révision administrative indique comme motif que la résidence de Mme Bélanger est utilisée entièrement par elle et pour une garderie en milieu familial. Elle ajoute qu'elle ne voit aucune raison qui justifie la mention d'immeuble non résidentiel au rôle d'évaluation.

[30] Elle est insatisfaite de la réponse contenue dans une lettre du 31 octobre 2011 qui, répétons-le, est libellée comme suit :

« Malheureusement il nous est impossible de recevoir votre demande de révision de l'évaluation foncière puisque vous avez 60 jours après la date d'envoi de l'avis pour déposer votre demande. Donc vous aviez jusqu'au 3 juin au plus tard. »

[Transcription conforme]

[31] C'est pourquoi, le 24 juillet 2012, quelque neuf mois après cette réponse, elle introduit un recours au Tribunal.

[32] La ville de Saint-Jérôme demande de déclarer le recours irrecevable parce que déposé hors délai. Le Tribunal a ci-devant disposé de cette demande en acceptant de recevoir le recours.

[33] Elle en demande aussi le rejet parce que la demande de révision administrative a été formulée tardivement et qu'elle est donc irrecevable, tel que le mentionne la réponse du 31 octobre 2011.

[34] La Ville fait entendre comme témoin M. Gilles de la Chevrotière, qui a signé la réponse et qui assume la responsabilité de l'expédition des comptes de taxes.

[35] Son témoignage porte sur l'expédition, plus précisément sur la date de l'expédition à Mme Bélanger, des documents que la loi exige de lui transmettre.

[36] Le Tribunal en retient que la procédure décrite et suivie pour l'expédition est concluante quant à l'expédition à Mme Bélanger, à la bonne adresse.

[37] Mme Bélanger s'explique comme suit :

« Je me suis fait surtaxer une taxe INR par la ville, et je n'ai pas reçu de facture, donc je ne pouvais pas contester. » Elle joint au formulaire introductif de son recours, une lettre explicative datée du 20 juillet 2012. »

[Transcription conforme]

[38] À l'audience, elle reprend les explications contenues dans sa lettre du 20 juillet 2012 pour donner les raisons qui expliquent son retard à déposer une demande de révision administrative.

[39] Mme Bélanger affirme avoir vécu une double injustice en 2011. Elle mentionne que le 25 août 2011, elle a été informée par la Banque TD, sa créancière hypothécaire, qu'elle lui devait la somme de 1 906,71 \$. Ses démarches auprès de la banque pour obtenir des explications ont nécessité trois semaines en raison du fait que la directrice à qui elle a tout d'abord parlé, a dû s'informer puisqu'elle ne connaissait pas les raisons de cette réclamation.

[40] Elle apprend alors par le personnel de la banque que ce montant est celui d'une taxe INR dont elle ignorait l'existence. La banque, dit-elle, lui transmet une copie des

factures de taxes. Dans son témoignage, Mme Bélanger réitère qu'elle n'a jamais reçu de facture de la Ville.

[41] « Après plusieurs tentatives pour contester ce montant », elle apprend « de la Ville », par la lettre de M. de la Chevrotière, qu'il est trop tard pour déposer une demande de révision administrative. Ce n'est qu'après plusieurs démarches qu'on lui indique de s'adresser au Tribunal. C'est ce qu'elle fait par le présent recours.

[42] La loi permet de déposer une demande de révision après l'expiration du délai légal, si la personne qui le fait était antérieurement empêchée d'agir en raison d'une force majeure. Elle peut alors le faire dans un délai de soixante jours, à compter du moment où cesse cette force majeure. C'est l'article 134.1 LFM qui le prévoit en ces termes :

« Une demande de révision qui, en raison d'une situation de force majeure, n'a pu être déposée dans le délai applicable parmi ceux prévus aux articles 130 à 134 peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation. »

[43] Contrairement à ce qui est prévu pour le recours au Tribunal, quand il s'agit de la demande de révision administrative, l'article 106 LJA ne s'applique pas. Ainsi, ce n'est que si la requérante prouve l'existence d'une force majeure que sa demande peut être reçue après le délai légal.

[44] Mme Bélanger doit donc prouver avoir été dans l'impossibilité d'agir par force majeure; elle en a le fardeau. Or, la force majeure est définie comme suit² :

« Le Tribunal est saisi d'un recours portant sur la contestation de la date d'entrée en vigueur d'un regroupement d'unités d'évaluation. Il accueille un moyen d'irrecevabilité soulevé par la municipalité selon lequel la demande de révision avait été déposée en dehors des délais utiles. Le Tribunal rappelle que la force majeure est la seule situation qui permet au contribuable de remédier à son défaut de déposer une demande de révision dans les délais prévus à la Loi sur la fiscalité municipale. Il ajoute :

[27] Une nombreuse jurisprudence a établi qu'un événement ne peut être qualifié de cas fortuit ou de force majeure que lorsqu'il y a conjugaison des quatre critères suivants :

² Jacques FORGUES et Nancy BÉLIVEAU, *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, art. 134.1, réf. 1/5.

- 1) l'imprévisibilité;
- 2) l'irrésistibilité;
- 3) la non-imputabilité;
- 4) l'impossibilité d'exécution.

Développement D'Arcy McGee ltée c. Montréal (Ville de), [2003] T.A.Q. 530. Voir au même effet : Tremblay c. La Malbaie (ville de), [2005] T.A.Q. 336; Lubniewski c. Montréal (Ville de), TAQ-SAI, 2008 QCTAQ 041250, 2008-05-05, M^e Robert P. Lancôt et M. Claude De Champlain; Fraser c. Canton de Harrington (Municipalité du), 2008 QCTAQ 0928, 2008-09-05, M. Robert Sanche; Sun Life du Canada cie d'assurance vie c. Montréal (Ville de), TAQ-SAI, 2009 QCTAQ 05975, 2009-06-08, M^e Robert P. Lancôt et M. Claude A. Chevalier; appel accueilli, C.Q. Montréal, 2010 QCCQ 1995, 2010-03-18, juge Henri Richard; requête en révision judiciaire accueillie, 2011 QCCS 818, 2011-02-24, juge Michel Déziel, rétablit la décision du T.A.Q.; Tremblay c. Montréal (Ville de), 2011 QCTAQ 0852, 2011-08-03, M. Jean Dion.

[Transcription conforme]

[45] Le Tribunal doit d'abord décider de la question de recevabilité de la demande de révision, car la formulation d'une demande de révision administrative en bonne et due forme est un préalable essentiel à la recevabilité d'un recours. On le constate à la lecture de divers jugements et décisions où il est fait référence à l'absence de demande de révision légalement formée pour diverses raisons³.

[46] Ce n'est donc que si une telle demande existe que le recours est recevable et que le Tribunal peut se saisir du fond du litige, à savoir si la mention INR doit être radiée du rôle.

³ *Association du Parc-Thornhill c. Sillery (Ville de), [2001] T.A.Q. 784; Lubniewski c. Montréal (Ville de), TAQ-SAI, 2008 QCTAQ 041250; Daoust c. Châteauguay (Ville de), [2003] T.A.Q. 465; conf. par C.Q. Beauharnois, n° 760-22-003055-038, 2004-04-14; Jones c. Potton. (Canton de), [2003] T.A.Q. 1181; Cardin c. Sorel-Tracy (Ville de), [2004] T.A.Q. 533; Xu c. La Prairie (Ville de), 2009 QCTAQ 07137; Chi Ven c. Montréal (Ville de), 2009 QCTAQ 07478; 2541 Québec inc. c. Montréal (Ville de), 2009 QCTAQ 07671; Julian Properties Inc. c. Montréal (Ville de), 2009 QCTAQ 11124; GE Capital c. Montréal (Ville de), 2012 QCTAQ 06774, requête pour permission d'appel rejetée, 2013 QCCQ 1201; La Forest c. Montréal (Ville de), 2012 QCTAQ 08117; Saati c. Montréal (Ville de), 2012 QCTAQ 09562; Parent c. Carleton-sur-Mer (Ville de), 2012 QCTAQ 11354; Pitre c. Châteauguay (Ville de), 2011 QCTAQ 05185; Hotte c. Longueuil (Ville de), 2011 QCTAQ 08435.*

[47] Or, la preuve de l'expédition de l'avis de modification du rôle et du compte de taxes est prouvée par le témoignage de M. de la Chevrotière et la réception de ces documents par le créancier hypothécaire en confirme l'émission et l'expédition.

[48] C'est la date d'expédition et non celle de la réception que la loi oblige de considérer. L'article 180 LFM, 1^{er} alinéa, l'exprime comme suit :

« Après avoir reçu le certificat, le greffier de la municipalité locale expédie un avis de la modification à la personne au nom de laquelle le bien visé est inscrit au rôle ou l'était immédiatement avant la modification. Cette obligation ne s'applique pas lorsque la modification a été effectuée au moyen d'un certificat global prévu au troisième alinéa de l'article 176.

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 faire une demande de révision, indique la façon de l'exercer.

[...] »

[49] Le fait que, par la suite, les démarches de Mme Bélanger aient été nombreuses et infructueuses ne constitue pas une preuve de force majeure. D'ailleurs, quand elle les a entreprises, il était déjà tard pour former une demande de révision administrative. Il appert qu'elles se sont plutôt substantiellement effectuées en vue du recours au Tribunal. Aucune preuve de force majeure n'est donc faite qui aurait empêché Mme Bélanger de formuler sa demande de révision; seule la non-réception des documents est alléguée à cette étape.

[50] D'ailleurs, dans sa plaidoirie, la Ville souligne avec à-propos ce qui suit :

« La plaignante prétend n'avoir jamais reçu d'avis de la Ville relativement à l'imposition de la TINR. Cependant, dans une lettre datée du 20 juillet 2012, elle admet avoir connu son existence via un avis reçu par son créancier hypothécaire, le 25 août 2011 ou au plus tard, 3 semaines après cette date.

En conséquence, au plus tard à la mi-septembre 2011, la plaignante était au fait de l'imposition de la TINR à l'encontre de son immeuble. Elle n'a pourtant logé sa requête introductive au TAQ que le 24 juillet 2012, sans avoir au préalable respecté les délais et la marche à suivre à l'égard de la révision administrative auprès de l'évaluateur. »

« Transcription conforme »

[51] Dans ce contexte, aucun motif n'est soumis au Tribunal pour conclure que la réponse du 31 octobre 2011 aurait mérité d'être renversée pour conclure à la recevabilité de la demande de révision.

[52] Les autorités citées par la Ville sont éloquentes quant à ce que le Tribunal doit considérer et conclure quand la force majeure est alléguée eu égard au défaut d'agir dans le délai légal pour contester une inscription au rôle. Il y a lieu d'en citer cet extrait :

- « • *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit Commercial de France, J.E. 2001-1180, REJB 2001-24497 (C.A.);*

34 Le législateur exprime sa volonté et son choix en assujettissant la mesure rémédiate à une condition d'ouverture plus ou moins stricte. Lorsqu'il conditionne la mesure à l'existence d'une situation de force majeure, il marque l'importance d'assurer une plus grande stabilité aux rapports juridiques visés. À l'opposé, il retiendra le concept de «l'impossibilité relative» pour donner préséance à des considérations d'équité qu'il estime supérieures aux droits protégés par le seul écoulement du temps.

35 Le choix législatif en matière de fiscalité municipale, quant aux conditions d'ouverture de la mesure rémédiate, ne surprend aucunement. Il est sévère puisqu'il retient le concept de force majeure. Il s'explique cependant par un souci d'assurer la stabilité des finances municipales. Il se comprend également par l'effet temporaire de la règle. Il sera toujours loisible au contribuable de porter plainte lors du dépôt du prochain rôle.

- *Cartier Griffin inc. c. Montréal (Ville de), 2013 QCTAQ 1226;*

[26] La jurisprudence a maintes fois reconnu qu'il s'agit là de délais de rigueur qui, s'ils ne sont pas respectés, emportent déchéance du droit de contester.

- *Sun Life Canada c. Ville de Montréal, 2009 QCTAQ 05975 (décision rétablie par la Cour supérieure : EYB 2011-187018 (C.S.)) ;*

[35] Il est évident que le législateur, pour des raisons spécifiques et valables, a décidé que les délais consentis à l'administré pour déposer une demande de révision constituent des délais de rigueur que seul un cas de force majeure peut allonger ou autoriser une discrétion bien délimitée au Tribunal.

- Jetté c. Montréal (Ville de), 2009 QCTAQ 4176.

[28] L'analyse de la notion de force majeure laisse peu de discrétion dans le présent dossier en regard de la décision du Tribunal, rappelant à la partie requérante que seul un cas de force majeure mis en preuve par elle-même, aurait permis à ce dernier, sous l'article 134.1 ou 138.5 dernier alinéa L.F.M., de la relever de son défaut en autant, au surplus, qu'une telle demande de révision soit déposée dans les 60 jours suivant la connaissance de la situation donnant ouverture à une telle demande.

[29] En effet, la preuve de la partie requérante, pour quelque raison, ne fait valoir aucun suivi entre les mois de novembre 2007 et avril 2008. Devant l'incertitude créée par les problèmes de postes et l'absence de communication ou d'envoi de documents par la partie intimée, comment expliquer le silence ou l'inaction de la partie requérante durant cette période.

[30] En raison de cette demande de révision déposée par la partie requérante plutôt le 14 juillet 2008, le Tribunal est d'avis que cette dernière, n'étant pas à l'abri de la loi comme tout autre contribuable sujet aux dispositions de la L.F.M., est soumise à ce délai de rigueur sinon ce serait l'anarchie à l'égard des finances de toutes municipalités.

[Transmission conforme sans référence aux onglets]

[53] Le Tribunal est lié par la preuve qui lui est soumise et comme, une fois la preuve de l'expédition faite, Mme Bélanger n'a pas prouvé l'existence d'une force majeure l'ayant empêchée de déposer une demande de révision administrative dans le délai légal, le Tribunal doit rejeter le recours vu l'absence d'une telle demande légalement formée.

[54] En somme, le recours au Tribunal est recevable et reçu. Toutefois, il est rejeté parce que la demande de révision, préalable incontournable, est formée hors délai et que Mme Bélanger n'a fait la preuve d'aucun motif de force majeure justifiant de la recevoir tardivement.

[55] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal :

REJETTE le recours.

Le tout sans frais.

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature appears to read "Jacques Forgues".

JACQUES FORGUES, j.a.t.a.q.

Bissonnette Fortin Giroux
Me Rhéal E. Fortin
Procureur de la partie requérante

Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés
Me André Bourgeois
Procureur de la partie intimée