

Ce document est une publication en ligne convertie en format PDF par la Bibliothèque de l'Assemblée nationale pour fin de conservation. Certains hyperliens externes contenus dans ce document peuvent être inactifs.

Ministère

Occupation et
vitalité des
territoires

Habitation

Développement
territorial

Aménagement du
territoire

Organisation
municipale

Infrastructures

Finances et
fiscalité

Évaluation
foncière

Divulgence
d'actes
répréhensibles

Gestion
contractuelle

Semaine de la
municipalité

Municipalité
durable

Commission
municipale du
Québec

Secrétariat à la
région
métropolitaine

Publications > Bulletin Muni-Express > 2019 > N° 8 - 9 août 2019

muniexpress

Affaires municipales et Habitation



N° 8 – 9 août 2019

Évaluation foncière et taxation municipale des immeubles touchés par les inondations printanières

Les inondations printanières soulèvent certaines interrogations quant à l'évaluation foncière et la taxation municipale des immeubles touchés par ces événements particuliers. La présente publication vise à rappeler certaines dispositions applicables dans ce domaine.

L'évaluation foncière des immeubles

Les municipalités locales et les commissions scolaires financent une partie du coût de leurs services au moyen de l'imposition d'une taxe basée sur l'évaluation foncière des immeubles situés sur leur territoire. L'évaluation foncière de ces immeubles est inscrite distinctement au rôle d'évaluation foncière de la municipalité. Confectionné par l'évaluateur municipal, le rôle est en vigueur pendant trois exercices financiers municipaux consécutifs.

De façon générale, la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) précise que le rôle d'évaluation foncière est immuable. Ainsi, ses inscriptions demeurent les mêmes pendant les trois exercices pour lesquels il est fait. La LFM prévoit toutefois certaines circonstances où l'évaluateur municipal **doit** modifier le rôle, notamment pour tenir compte d'un changement de propriétaire, de la subdivision ou du regroupement d'un terrain, de la construction ou de la démolition d'un bâtiment. **Il doit également modifier le rôle pour tenir compte de l'imposition ou de la levée d'une restriction juridique aux utilisations possibles d'un immeuble.**

La date de prise d'effet de telles modifications ne peut être antérieure au 1^{er} janvier de l'exercice financier précédant celui au cours duquel la modification est faite. À titre d'exemple, pour un événement produit le 26 avril 2019, l'évaluateur a jusqu'au 31 décembre 2020 pour procéder à la modification et fixer la date de prise d'effet au 26 avril 2019.

Si l'évaluateur omet de modifier le rôle malgré un événement qui aurait dû entraîner une telle modification, un citoyen peut déposer une demande de révision à l'égard de l'immeuble concerné, en vertu de l'article 131.2 de la LFM. Cette demande doit être déposée à l'endroit déterminé par l'organisme municipal responsable de l'évaluation.

Bien que le paragraphe 6 de l'article 174 de la LFM prévoit qu'un évaluateur doit modifier le rôle pour « 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 jurisprudence dans ce domaine indique qu'il serait inapproprié de conclure que l'inondation d'un immeuble, plus particulièrement un bâtiment, ouvre inévitablement la voie à une modification de sa valeur. Tout dépendra de la gravité des dommages causés par l'inondation. Une analyse détaillée de chacun des cas par l'évaluateur municipal s'avérera donc requise.

Il importe de souligner que, comme l'indique l'article 247 de la LFM, lorsque l'évaluateur modifie le rôle pour refléter une diminution de la valeur d'un immeuble, la municipalité locale et la commission scolaire doivent, dans les 30 jours, rembourser au propriétaire les taxes perçues en trop, en plus des intérêts, et ce, rétroactivement à la date de prise d'effet de la modification.

La taxation des immeubles et certains pouvoirs d'aide des municipalités

Une municipalité doit, avant le 1^{er} mars de chaque année, expédier un compte de taxes à chaque personne au nom de laquelle est inscrit au rôle d'évaluation foncière un immeuble assujéti à une taxe foncière municipale. Les taxes municipales sont payables dans les 30 jours qui suivent l'envoi de la demande de paiement. Elles porteront intérêt à raison de 5 % l'an (ou à raison d'un autre taux décrété par la municipalité), à compter de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées.

La LFM oblige les propriétaires à effectuer le paiement des sommes dues dans les délais prescrits. La remise des taxes ou des intérêts sur celles-ci par la municipalité locale est quant à elle prohibée par l'article 481 de la Loi sur les cités et villes et par l'article 981 du Code municipal.

Toutefois, l'article 91 de la Loi sur les compétences municipales permet à une municipalité d'accorder une assistance aux personnes physiques défavorisées ou dans le besoin. D'ailleurs, dans un [Muni-Express du 16 mai 2017](#), le Ministère informait les municipalités touchées par des inondations qu'il considérait raisonnable de prétendre que les citoyens des zones sinistrées sont dans le besoin et que, sur cette base, les municipalités locales pourraient notamment permettre aux propriétaires des immeubles affectés par des inondations de reporter, sans intérêts, le paiement de leurs taxes municipales. Les municipalités concernées peuvent donc, si elles le veulent, accorder une telle aide aux personnes sinistrées de leur territoire selon les paramètres qu'elles fixeront.

De plus, pour les municipalités locales régies par la Loi sur les cités et villes, l'article 542 de cette loi prévoit qu'une municipalité peut faire remise du paiement des taxes municipales aux personnes pauvres de son territoire. Par ailleurs, le mot « pauvre » n'étant pas défini, une municipalité qui voudrait se prévaloir de cette disposition aurait avantage à définir ce mot, afin d'éviter toute contestation.

Pour davantage d'information relativement aux pouvoirs d'aide des municipalités locales, il est possible de consulter le [Muni-Express du 1^{er} mars 2018](#) portant sur ce sujet.

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3
Téléphone : 418 691-2015

La reproduction partielle ou totale de cette publication est autorisée pour des fins non commerciales à la condition d'en mentionner la source.



[Mention de sources](#) - [photos](#) - [Politique de confidentialité](#) - [Accessibilité](#) - [Accès à l'information](#) - [Règles d'utilisation des médias sociaux](#) - [Données ouvertes](#)



© Gouvernement du Québec, 2010