



Guide de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF)

Contenu

Pages

| | |
|--|-----|
| <u>PARTIE I - Survol</u> | 1-2 |
| 1. Au sujet de la CRÉF | |
| a. Coordonnées | |
| b. Historique | |
| c. Compétence | |
| d. Règles de pratique et procédure de la CRÉF | |
| 2. Système de l'évaluation foncière en Ontario | |
| 3. Affaires entendues par la CRÉF | |
| a. Appels concernant les évaluations annuelles | |
| b. Appels en matière d'impôts fonciers | |
| <u>PARTIE II – Procédure suivie à la CRÉF</u> | 3-6 |
| 1. Dépôt des appels en matière d'évaluation foncière | |
| 2. Comment déposer un appel en matière d'évaluation foncière | |
| a. E File (dépôt électronique) | |
| b. Formulaires | |
| c. Droits de dépôt | |
| 3. Dépôt de demandes concernant les impôts ou d'appels | |
| 4. Après le dépôt | |
| a. E Calendrier | |
| b. E Status | |
| 5. Ajournements | |
| 6. Retraits | |
| 7. Voie de la gestion des instances | |
| 8. Audiences | |
| 9. Décisions | |
| <u>PARTIE III – Se préparer à l'audience</u> | 6-7 |
| 1. Utiliser un représentant | |
| 2. Réunir les éléments de preuve | |
| <u>PARTIE IV – Après l'audience</u> | 7-8 |
| 1. Décisions | |
| a. À l'audience | |
| b. Motifs écrits | |
| 2. Demande de réexamen d'une décision | |
| 3. Appel d'une décision | |

Partie I – Survol

Au sujet de la Commission de révision de l'évaluation foncière

La Commission de révision de l'évaluation foncière est un tribunal administratif indépendant qui entend des appels sur la valeur ou la classification de biens immeubles. La Commission entend aussi certains appels relevant de la *Loi sur les municipalités* et la *Loi sur la cité de Toronto*. Dans une salle d'audience, les membres de la CRÉF entendent les appels et prennent des décisions fondées sur la loi et les éléments de preuve produits à l'audience.

LA CRÉF ne prépare pas d'avis d'évaluation foncière ni n'en envoie. C'est la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) qui procède à l'évaluation des biens immeubles en Ontario.

Coordonnées de la CRÉF :

Adresse :

655, rue Bay, bureau 1500
Toronto ON M5G 1E5

Site Web : www.arb.gov.on.ca

Courriel :

assessment.review.board@ontario.ca

Télécopieur :

Sans frais : 1 877 849-2066 –

De Toronto : 416 314-3717

Téléphone :

Sans frais : 1 800 263-3237

De Toronto : 416 314-6900

Heures d'ouverture :

Lundi-vendredi : 8 h 30 – 17 h

*sauf les jours fériés

Historique

En 1970, la province a commencé à préparer des évaluations foncières et a remplacé les tribunaux de révision par le tribunal de révision de l'évaluation (TRE). Le TRE porte le nom de Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) depuis 1983. À la suite de la promulgation de la *Loi de 1997 sur le financement équitable des municipalités*, la CRÉF est devenue le seul tribunal d'arbitrage pour les plaintes relatives à l'évaluation foncière. Avant 1998, les décisions de la CRÉF pouvaient faire l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO).

Les décisions rendues par la Commission sont définitives et exécutoires, et ne peuvent faire l'objet d'un appel que devant la Cour divisionnaire sur des questions de droit, lorsque la cour autorise à interjeter appel. La Commission peut aussi exercer son pouvoir de réexaminer ses propres décisions.

Une nouvelle loi a été présentée pour l'année d'imposition 2009. Cette loi proposait plusieurs modifications au processus d'appel des évaluations foncières. Le présent Guide a été conçu pour aider le lecteur à mieux comprendre ces modifications.

Compétence

La compétence et le pouvoir de la Commission sont précisés dans la *Loi sur la Commission de révision de l'évaluation foncière*, la *Loi sur l'évaluation foncière*, la *Loi de 2001 sur les municipalités*, la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*, la *Loi sur l'éducation* et la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

Règles de pratique et procédure de la CRÉF

Prises en application de l'article 25.1 de la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, les Règles de pratique et procédure de la CRÉF s'appliquent à toutes les instances devant la Commission de révision de l'évaluation foncière. Il est recommandé à quiconque est mêlé à un dossier devant la CRÉF de consulter ces règles avant d'assister à une audience devant la Commission. Les Règles de pratique et procédure sont consultables et imprimables gratuitement sur le site Web de la CRÉF. Une copie papier de ces règles peut être obtenue, moyennant un certain montant, auprès du bureau des renseignements au public de la CRÉF.

Système de l'évaluation foncière en Ontario



Le diagramme ci-dessus illustre les principaux intervenants dans le système d'évaluation foncière de l'Ontario. Le gouvernement provincial, par le biais du ministère des Finances, établit les lois concernant l'évaluation foncière. Les municipalités ont la responsabilité de fixer les taux d'imposition et de percevoir les impôts fonciers. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) évalue et classe tous les biens-fonds en Ontario. Lorsque la SÉFM rend une décision au sujet d'une évaluation foncière que le propriétaire foncier conteste, ce dernier peut déposer un appel auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF). La SÉFM et la CRÉF sont deux entités différentes. Les procédures suivies devant la CRÉF sont décrites dans le présent Guide.

Affaires entendues par la CRÉF

1. Appels en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*

Ces appels sont interjetés en vertu des articles 32, 33, 34 ou 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Les motifs d'appel sont généralement les suivants :

- évaluation foncière erronée (par exemple, vous croyez que votre évaluation est trop élevée),
- classification erronée de votre bien (par exemple, vous croyez que l'usage actuel de votre bien est incorrectement classifié),
- corriger des erreurs factuelles dans le rôle.

2. *Appels en matière d'impôts fonciers*

Ces appels portent sur le montant de l'impôt foncier applicable à un bien. Si le bien immeuble se trouve dans la cité de Toronto, l'appel est déposé en vertu de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. Si le bien immeuble se trouve dans une autre municipalité de la province, l'appel est déposé en vertu de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. Pour les biens immeubles qui se trouvent à l'extérieur de municipalités, comme dans un territoire non érigé en municipalité, l'appel est déposé en vertu de la *Loi de 2006 sur l'impôt foncier provincial*. Généralement, ces appels sont interjetés pour contester une décision prise par une municipalité pour une question d'impôt. Dans certains cas, la municipalité a adopté un règlement imposant que les demandes soient déposées directement auprès de la CRÉF. Il est conseillé de demander à la municipalité visée son processus d'appel avant de déposer un appel à la CRÉF.

Partie II – Procédure suivie à la CRÉF

Dépôt des appels en matière d'évaluation foncière

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) évalue tous les biens immeubles en Ontario. C'est elle qui envoie l'avis d'évaluation foncière. Cet avis indique la valeur imposable du bien et la classification du bien. **Le processus d'appel à la CRÉF dépend de la classification du bien.**

Si votre bien immeuble ou une partie de votre bien immeuble est classifié comme un **bien résidentiel, un bien agricole*, une forêt aménagée* ou une terre protégée***, vous DEVEZ :

- 1) déposer d'abord une demande de réexamen auprès de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM),
- 2) obtenir une décision sur cette demande AVANT de déposer l'appel à la CRÉF,
- 3) déposer votre appel avant la date limite d'appel, qui est de 90 jours à compter de la date d'envoi de la décision sur votre demande de réexamen.

*Les biens qui sont classifiés comme un bien agricole, une forêt aménagée ou une terre protégée peuvent être admissibles à des programmes d'exemption fiscale. Si vous pensez que votre bien est admissible à des programmes d'exemption fiscale pour biens de catégories spéciales, vous devez d'abord déposer une demande de réexamen à l'administrateur du programme. La SÉFM n'administre PAS ces programmes. Une fois que vous avez obtenu une décision, vous pouvez interjeter appel de cette décision à la CRÉF. Voir le site Web de la CRÉF pour des renseignements sur les programmes d'exemption fiscale.

Si votre bien ou une partie de celui-ci est classé dans **une autre catégorie foncière :**

- 1) vous pouvez déposer une demande de réexamen à la SÉFM **ou** un appel directement à la CRÉF.
- 2) Si vous avez déposé une demande de réexamen à la SÉFM, mais que vous n'êtes pas d'accord avec sa décision, vous pouvez déposer un appel à la CRÉF. La date limite de dépôt d'un appel à la CRÉF est de 90 jours à compter de la date d'envoi de la décision sur le réexamen.

- 3) Si vous déposez directement un appel à la CRÉF, le délai d'appel est le 31 mars 2009 de l'exercice.

Si vous n'êtes pas le **propriétaire foncier**, vous devez d'abord déposer un appel à la CRÉF, puis envoyer une copie de l'appel au propriétaire avant le délai de dépôt imparti.

Comment déposer l'appel

E File

Il est possible de déposer un appel en ligne, en utilisant la fonction **E File** (dépôt électronique) sur le site Web de la CRÉF, à www.arb.gov.on.ca. Le dépôt électronique est rapide et facile. Après que vous avez soumis le formulaire en ligne, vous recevrez un courriel d'accusé de réception. Le délai de traitement d'un appel déposé par voie électronique est plus court, car tous les renseignements nécessaires sont automatiquement entreposés dans la base de données de la CRÉF. Vous devez utiliser une carte de crédit pour déposer un appel en ligne. Un rabais de \$10 est offert pour les dépôts électroniques.

Formulaires

Si vous ne déposez pas votre appel par voie électronique, vous pouvez remplir un formulaire et l'envoyer à la CRÉF. Le formulaire est affiché sur le site Web de la CRÉF. Il peut aussi être obtenu au bureau de la CRÉF, dans certains bureaux de la SÉFM, bureaux municipaux et Centres d'information du gouvernement.

Une fois que le formulaire est rempli, vous pouvez l'envoyer par télécopieur ou par la poste, ou le remettre en personne à la Commission de révision de l'évaluation foncière (voir les coordonnées de la CRÉF au début du présent guide).

Droits de dépôt

Des droits sont exigés pour déposer un appel à la CRÉF. Veuillez communiquer avec la CRÉF ou consulter son site Web pour connaître le montant actuel de ces droits.

Les droits sont payables par chèque, mandat ou principale carte de crédit (VISA, Master Card, American Express) et doivent être exprimés en dollars canadiens. Les chèques et mandats doivent être libellés à l'ordre du « Ministre des Finances » et devraient indiquer le numéro de rôle du bien-fonds sur le recto. Si l'appel est remis en mains propres, le paiement peut être effectué en espèces ou par carte de débit. **Les droits versés au moment du dépôt ne sont pas remboursables.**

Dépôt de demandes concernant les impôts ou d'appels

Pour déposer une demande concernant les impôts ou un appel, vous devez utiliser le formulaire qui convient. Les formulaires peuvent être obtenus dans les bureaux de la CRÉF et sur le site Web de la CRÉF. Certains centres d'information du gouvernement et bureaux municipaux en ont aussi.

Ces types d'appel peuvent être envoyés à la Commission par la poste ou par télécopieur, ou déposés en personne. Les appels en matière d'impôts ne peuvent pas être déposés par voie électronique. Les droits de dépôt des appels dépendent du type d'appel dont il s'agit. Les

formulaires utilisés pour les appels en matière d'impôts indiquent le montant des droits à payer. Une liste des droits de dépôt exigés par la CRÉF figure sur le site Web de la CRÉF ou peut être obtenue en appelant la CRÉF.

Après le dépôt à la CRÉF

Une fois que la CRÉF reçoit l'appel, elle envoie à l'appelant un accusé de réception par la poste. Si le dépôt a été fait par la voie électronique, l'accusé de réception est envoyé par courriel immédiatement après la soumission. Un avis d'audience est envoyé à l'appelant dès que la date d'audience a été fixée. Les audiences ont normalement lieu dans la municipalité la plus proche de l'endroit où se trouve le bien immobilier.

E Calendrier

La fonction E calendrier vous permet de chercher des dates d'audience devant la CRÉF sur le site Web, à www.arb.gov.on.ca. À l'aide de la fonction E calendrier, vous pouvez consulter le calendrier des audiences prévues pour un mois précis ou pour une municipalité précise. Seuls les renseignements les plus récents sont affichés. Les audiences des mois précédents ne sont pas affichées sur la fonction E calendrier.

E Status

La fonction E Status sur le site Web de la CRÉF (www.arb.gov.on.ca) permet à l'utilisateur de se renseigner sur le statut d'un appel. En saisissant le numéro de rôle à 19 chiffres, l'utilisateur peut visionner des renseignements, comme la date, l'heure et le lieu d'une audience, ainsi que le nom des parties.

Ajournements

L'ajournement est le report de la date d'une audience. Si vous avez reçu un avis d'audience, vous devez vous préparer à l'audience. Toutefois, si vous ne pouvez pas assister à l'audience, vous pouvez demander qu'elle soit ajournée (repoussée) à une date ultérieure. Votre demande d'ajournement doit remplir les exigences suivantes :

- être envoyée à la Commission, par écrit, dès que savez que vous ne pourrez pas assister à l'audience;
- indiquer les motifs du retard;
- inclure la preuve que les autres parties concernées (SÉFM et la municipalité) sont d'accord.

Le fait d'envoyer une demande d'ajournement à la Commission ne signifie PAS que l'audience va être ajournée. La Commission n'accepte pas toujours les demandes d'ajournement. Elle vous informera de sa décision sur votre demande. Vous devez participer à l'audience si la Commission ne vous a pas informé que la date d'audience a changé. Si vous ne vous présentez pas à l'audience, le membre pourrait rejeter votre appel.

Si vous devez déposer une demande d'ajournement de dernière minute, veuillez contacter le plus vite possible la Commission pour expliquer vos motifs. Pour de plus amples renseignements sur les ajournements, veuillez consulter les Règles de pratique et procédure de la Commission.

Retraits

Pour retirer un appel déposé à la CRÉF, vous devez envoyer une lettre à la CRÉF ou remplir un formulaire de retrait d'un appel et l'envoyer à la CRÉF par télécopieur, courrier ou courriel. Dans votre lettre, vous devez indiquer votre nom, votre adresse, le numéro de rôle du bien et le motif du retrait. Un formulaire de retrait peut être téléchargé à partir du site Web de la CRÉF. Si la demande est acceptée, la Commission envoie un accusé de réception de la demande de retrait à toutes les personnes concernées par l'affaire et le dossier est clos.

Voie de la gestion des instances

Si vous n'avez pas déposé de demande de réexamen auprès de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) et que la valeur de votre bien-fonds dépasse un certain montant de valeur imposable, votre appel sera acheminé vers la voie de la gestion des instances. Cette méthode de gestion permet de clarifier les questions en litige et les procédures avant la tenue d'une audience sur l'appel.

Pour plus de renseignements sur la voie de la gestion des instances, veuillez consulter les Règles de pratique et procédure de la CRÉF, qui sont consultables sur le site Web de la CRÉF.

Audiences

Il est important de bien se préparer à l'audience de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF). L'audience est l'occasion, pour vous, d'expliquer pourquoi vous pensez que l'évaluation foncière de votre bien est erronée. Bien qu'il soit de la responsabilité de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) d'expliquer son évaluation de votre bien, **vous devriez produire des preuves qui étayent vos arguments.**

Les appels sont généralement appelés selon l'ordre d'arrivée des parties. Lorsque vous arrivez à l'audience, vous devez signer une feuille de présence. L'ordre d'inscription sur la feuille de présence détermine l'ordre dans lequel les appels seront traités. Lorsque votre dossier est appelé, l'audience se déroule normalement de la façon suivante :

1. Le représentant de la SÉFM décrit le bien-fonds, explique la façon dont l'évaluation a été faite et présente ses éléments de preuve.
2. Vous pouvez interroger le représentant de la SÉFM au sujet de ses preuves.
3. Vous avez la possibilité de présenter vos preuves et d'expliquer pourquoi vous pensez que l'évaluation est erronée.
4. Le représentant de la SÉFM peut vous interroger ou interroger un ou plusieurs de vos témoins.
5. Si la municipalité prend part à l'audience, son représentant a également la possibilité de présenter des éléments de preuve et d'interroger des témoins.
6. Le représentant de la SÉFM résume ses arguments.
7. Vous résumez vos arguments.
8. Le représentant de la SÉFM fait un plaidoyer final.
9. Vous faites votre plaidoyer final. En tant qu'appelant, vous avez le droit de faire votre plaidoyer en dernier.

10. Le membre de la CRÉF qui préside prend une décision sur votre appel OU réserve sa décision pour un autre jour. (Dans ce cas, l'explication de la décision, intitulée « **Motifs écrits** » vous sera envoyée par la poste.)
11. Si vous possédez un bien agricole, une forêt aménagée ou une terre protégée et que vous demandez une exemption fiscale, le membre de la CRÉF renverra l'appel à une autre audience devant le Tribunal d'appel de l'agriculture, de l'alimentation et des affaires rurales si le bien-fonds est un bien agricole ou devant le commissaire aux mines et aux terres si le bien est une forêt aménagée ou une terre protégée.

Pour plus de renseignements sur les audiences, veuillez consulter les Règles de pratique et procédure de la CRÉF.

PARTIE III – Se préparer à l'audience

Utiliser un représentant

Vous pouvez vous représenter vous-même à l'audience devant la Commission ou envoyer une autre personne pour vous représenter. Si vous choisissez de vous faire représenter par quelqu'un, vous devez indiquer à la Commission les nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de télécopieur et courriel de votre représentant. Le formulaire d'appel contient une section consacrée à cette information. Il est de votre responsabilité de vous assurer que la Commission reçoit votre autorisation de représentation avant l'audience.

Remarque : En Ontario, toute personne qui fournit des services juridiques a besoin d'un permis, à moins qu'elle ne soit pas visée par la *Loi sur le Barreau* ou en soit exemptée par un règlement administratif du Barreau. Ainsi, le règlement administratif 4 exempte les personnes qui ne fournissent pas de services juridiques et offrent à l'occasion de l'aide à un ami ou un parent sans indemnisation. Pour de plus amples renseignements sur les permis, consultez le site Web du Barreau du Haut-Canada à www.lsuc.ca ou appelez le 416 947-3315 ou le 1 800 668-7380.

Réunir les éléments de preuve

L'audience est l'occasion d'expliquer à la Commission pourquoi **vous croyez que l'évaluation de votre bien-fonds est erronée**. La Commission tiendra compte de vos preuves ainsi que des preuves produites par les autres parties **pour prendre sa décision sur votre appel**. Voici des exemples de documents qui pourraient vous être utiles à l'audience. (Cette liste n'est pas exhaustive. Vous pouvez apporter d'autres éléments de preuve que vous estimez pertinents pour étayer votre position.)

- L'endroit où est situé votre bien-fonds, la taille de la parcelle, la superficie, le nombre d'étages et l'âge du bâtiment, les services, l'état, etc.
- Des biens-fonds comparables, la taille de leur parcelle, leur superficie, le nombre d'étages et l'âge du bâtiment
- Les chiffres de vente de votre bien-fonds ou des biens-fonds comparables*
- Les valeurs imposables de votre bien-fonds et des biens-fonds comparables
- Des photographies de votre bien-fonds et des biens-fonds comparables

* Si cette information n'est pas disponible, la Commission peut, dans des cas appropriés, tenir compte des ventes d'autres années.

Il est important d'échanger entre les parties TOUS les documents qui seront produits en preuve AU MOINS 21 jours avant la date d'audience. Vous devez apporter **deux copies supplémentaires** de chaque document produit à l'audience.

Voici quelques idées où trouver des éléments de preuve pour étayer votre position :

- Le bureau local de la SÉFM – 1 866 296-6722 ou en ligne www.mpac.ca
- Le bureau municipal (hôtel de ville)
- Les bureaux d'enregistrement immobilier

Voir la brochure de la CRÉF intitulée « Comment se préparer à l'audience » pour plus d'information.

Partie IV – Après l'audience

Décisions

À l'audience

Après que toutes les parties ont eu la possibilité de produire leurs preuves, le membre de la CRÉF résumera les preuves et rendra une décision orale. Dans certains cas, le membre aura besoin de plus de temps pour étudier les preuves et reportera sa décision à une date ultérieure. Si la décision est réservée, elle sera envoyée par la poste aux parties avec des motifs écrits.

Si une décision orale est rendue à l'audience, une confirmation écrite de la décision sera envoyée par la poste aux parties après l'audience. Si une demande de motifs écrits est faite, la décision est envoyée avec les motifs écrits.

Motifs écrits

N'importe quelle partie peut demander les motifs écrits de la décision du membre de la CRÉF. Les motifs écrits expliquent la décision du membre. La demande de motifs écrits doit être faite à l'audience ou par écrit à la CRÉF dans les 14 jours de la date d'audience.

Réexamen d'une décision

Les Règles de pratique et procédure de la CRÉF contiennent des lignes directrices sur le réexamen des décisions. Le réexamen n'est pas une procédure pour entendre ou plaider à nouveau un appel. Pour décider s'il convient de réexaminer une décision, la Commission tient compte des éléments suivants :

- Si une erreur matérielle de fait ou de droit a été commise, qui, si elle est corrigée, aurait un impact important sur la décision;
- Si une autre personne s'est fiée à la décision ou a agi en se fondant sur la décision;
- Si les droits d'une partie autre que le requérant seront compromis si la décision était changée.

Pour demander un réexamen de la décision, la partie doit avoir obtenu les motifs écrits de la décision. La demande de réexamen à la CRÉF doit contenir ce qui suit :

1. une copie des motifs écrits;
2. un affidavit énonçant les faits et les motifs de la demande;
3. des droits de dépôt de 125 \$ par bien (droits non remboursables).

Appel d'une décision

Il peut être interjeté appel d'une décision de la Commission à la Cour supérieure de justice (Cour divisionnaire), mais uniquement sur des questions de droit. Pour démarrer le processus d'appel, vous devez déposer une demande d'autorisation d'interjeter appel à la Cour. En général, les parties consultent un avocat avant de se lancer dans ce processus d'appel.

Remarque

Les renseignements contenus dans le présent Guide ne constituent pas des conseils juridiques ou autres conseils. En fournissant ces renseignements, la Commission de révision de l'évaluation foncière n'assume aucune responsabilité pour les erreurs ou omissions que le Guide pourrait contenir et elle ne peut être tenue responsable de l'utilisation des renseignements qui y figurent. D'autres informations, ainsi que les Règles de pratique et procédure de la CRÉF, peuvent être obtenues sur le site Web de la CRÉF, à www.arb.gov.on.ca, ou en composant le 416 314-6900 ou le 1 800 263-3237.



La Commission de révision de l'évaluation foncière est un tribunal administratif indépendant établi par la province de l'Ontario pour entendre des appels de personnes qui estiment que la valeur ou la classification de leur bien immeuble est erronée. La CRÉF, qui fonctionne en vertu de diverses lois, dont la Loi sur l'évaluation foncière, entend aussi certains types d'appels en matière d'impôts fonciers en vertu de la *Loi sur les municipalités*, de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* et de la *Loi de 2006 sur l'impôt foncier provincial*.

Produit par :

Commission de révision de l'évaluation foncière
655, rue Bay, bureau 1500, Toronto ON M5G 1E5
Tél. 416 314-6900 ou sans frais 1 800 263-3237
Télé. 416 314-3717 ou sans frais 1 877 849-2066