

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-030713-234  
(700-17-017199-208)

DATE : 30 juin 2025

---

**FORMATION : LES HONORABLES GENEVIÈVE COTNAM, J.C.A.  
MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.  
GUY COURNOYER, J.C.A.**

---

**LBP ÉVALUATEURS AGRÉÉS INC.**  
**PIERRE GOSSELIN, exerçant la profession d'évaluateur agréé**  
APPELANTS – mis en cause en intervention forcée  
c.

**CONDOMINIUMS RENAISSANCE BLAINVILLE S.E.C.**  
INTIMÉE – demanderesse

et  
**VILLE DE BLAINVILLE**  
MISE EN CAUSE – défenderesse/demanderesse en intervention forcée

---

ARRÊT

---

[1] Les appelants, une firme d'évaluateurs agréés et son représentant aux fins qui nous occupent, lui-même exerçant en tout temps pertinent la profession d'évaluateur agréé (ci-après aussi désignés ensemble comme « l'Évaluateur »), se pourvoient contre un jugement rendu par la Cour supérieure le 7 août 2023, lequel accueille la demande de pourvoi en contrôle judiciaire de l'intimée, déclare illégaux et nuls de nullité absolue certains certificats de modification du rôle d'évaluation triennal 2019-2020-2021 de la

mise en cause (ci-après : la « Ville ») et accueille la demande de cette dernière pour forcer la mise en cause des appelants afin de permettre une solution complète du litige<sup>1</sup>.

[2] L'appel vise essentiellement à déterminer si, dans les circonstances du présent dossier, l'Évaluateur pouvait délivrer des certificats de modification du rôle triennal 2019-2020-2021 en invoquant le paragraphe 174 (7°) et la réalisation d'une condition au sens de l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>2</sup> (ci-après « LFM »), lesquels prévoient :

**174.** L'évaluateur modifie le rôle d'évaluation foncière pour:

[...]

7° refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances;

[...]

**32.** Un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Cependant, ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure.

[Soulignements ajoutés]

**174.** The assessor shall alter the property assessment roll:

[...]

(7) to indicate an increase in the value of a unit of assessment which results from the realization of a condition provided for in section 32 or from work performed on a building already comprised in the unit, where such work is substantially completed or where two years have elapsed from the beginning of the work, whichever event occurs first;

[...]

**32.** A building must be entered on the roll if it is substantially completed or substantially occupied for the purposes of its initial destination or of a new destination or if two years have elapsed from the beginning of the work. However, such time ceases to run in cases of irresistible force.

[Emphasis added]

<sup>1</sup> *Condominiums Renaissance Blainville c. Ville de Blainville*, 2023 QCCS 2992 [jugement entrepris].

<sup>2</sup> *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1.

[3] Il convient de revenir brièvement sur le contexte ayant mené à la délivrance des certificats de modification en litige.

## LE CONTEXTE

[4] Le 14 septembre 2015, l'Évaluateur, qui agit pour la Ville aux fins de la confection, du dépôt et de la tenue à jour du rôle d'évaluation foncière municipal conformément aux termes d'un contrat qui a été octroyé<sup>3</sup>, dépose le rôle triennal 2016-2017-2018.

[5] Le 21 septembre 2015, l'intimée obtient de la Ville un permis pour la construction, sur des parties de lot ne constituant alors qu'une seule unité d'évaluation, d'un immeuble de 8 étages devant comporter 74 unités résidentielles à être détenues en copropriété divise (les « condos »). Les travaux commencent en novembre 2015.

[6] Le 5 décembre 2016, l'intimée publie la déclaration de copropriété initiale au registre foncier et une déclaration concomitante est publiée le 16 décembre suivant. Les condos sont alors destinés à la vente.

[7] Le 29 mai 2017, sur la foi de la déclaration concomitante, l'Évaluateur délivre 74 certificats de modification du rôle triennal 2016-2017-2018 afin de créer une unité d'évaluation distincte pour chaque condo et sa quote-part des parties communes décrites dans la déclaration de copropriété, chacun avec une adresse civique qui lui est propre, le tout en vertu du paragraphe 174 (12.1°) LFM :

174. L'évaluateur modifie le rôle d'évaluation foncière pour :

[...]

12.1° refléter un changement de situation qui [...] justifie [...] la subdivision d'une unité d'évaluation en plusieurs [...];

[8] Les certificats indiquent une valeur terrain distincte pour chaque unité d'évaluation, mais aucune « valeur bâtiment ».

[9] Au total, seuls 34 condos sont vendus entre 2016 et 2018. À la réception des avis de mutation, l'Évaluateur délivre des certificats de modification du rôle triennal 2016-2017-2018 pour chacun afin, notamment, d'en indiquer le nouveau propriétaire.

[10] En raison des conditions du marché, les ventes stagnent. L'intimée conserve donc la propriété des 40 condos restants pour les offrir en location. Le litige concerne la mise au rôle de ces 40 condos.

---

<sup>3</sup> Le contrat, octroyé aux termes d'un processus d'appel d'offres, vise la fourniture de services en évaluation foncière, incluant la confection, le dépôt et la tenue à jour des rôles triennaux 2016-2017-2018 et 2019-2020-2021.

[11] Au terme d'une inspection en novembre 2017, l'Évaluateur conclut que ces condos ne sont pas substantiellement terminés au sens de l'article 32 LFM. Il indique donc uniquement une « valeur terrain » pour chacun lors du dépôt du rôle triennal 2019-2020-2021 le 14 septembre 2018.

[12] Dix mois plus tard, le 24 juillet 2019, lors d'une nouvelle inspection de l'immeuble, l'Évaluateur constate que les condos sont substantiellement complétés et occupés. S'appuyant sur le paragraphe 174 (7°) LFM, il délivre alors des certificats de modification du rôle 2019-2020-2021 afin de porter au rôle les bâtiments correspondant aux diverses unités d'évaluation louées et leur attribuer une « valeur bâtiment » rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Ce sont ces certificats qui font l'objet de la contestation.

### LE JUGEMENT ENTREPRIS

[13] La juge de première instance conclut que l'Évaluateur ne pouvait se prévaloir du paragraphe 174 (7°) LFM pour modifier le rôle d'évaluation puisque la réalisation des conditions énoncées à l'article 32 LFM, qui donnent ouverture à une telle modification, est survenue avant la date de dépôt du rôle 2019-2020-2021. Le délai pour modifier le rôle étant expiré<sup>4</sup> et en l'absence de circonstances justifiant la mise à jour du rôle selon l'article 174.3 LFM, le rôle devait, selon elle, être considéré comme immuable jusqu'à la confection du prochain rôle.

[14] Il convient de citer les paragraphes suivants qui sont au cœur de son analyse :

[134] L'article 174.3 LFM est ensuite adopté par le législateur pour remédier aux conséquences découlant de la décision *Laval (Ville de) c. Dubé*. Depuis lors, pour qu'un évènement antérieur au dépôt du rôle soit retenu, il doit être inconnu de l'évaluateur. À titre d'exemple, une construction effectuée sans permis.

[135] Cette disposition ne permet pas à l'Évaluateur de modifier le rôle lorsqu'il connaissait ou aurait dû connaître l'existence d'un évènement dont il devait tenir compte pour déterminer la valeur réelle de l'immeuble.

[136] C'est ainsi que, suivant les termes de cet article, l'Évaluateur doit, lors du dépôt du rôle triennal 2019, établir la valeur des unités d'évaluation en fonction des événements survenus entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et le 14 septembre 2018, soit la date du dépôt du rôle triennal 2019.

---

<sup>4</sup> La correction d'office est permise jusqu'au 1<sup>er</sup> mai suivant le dépôt du rôle : LFM, *supra*, note 2, art. 151.

[137] En d'autres mots, lors du dépôt du rôle triennal 2019, l'Évaluateur devait prendre les moyens de recueillir toutes les informations nécessaires pour exercer adéquatement son jugement, particulièrement, comme c'est ici le cas, lorsque le fait qu'il s'agit d'un immeuble en construction est connu de l'Évaluateur.<sup>5</sup>

[Soulignements ajoutés]

[15] La juge conclut donc à l'annulation des certificats de modification. Concrètement, cela emporte comme conséquence que l'intimée bénéficie d'un congé de taxes sur la « valeur bâtiment » des unités pendant près de cinq ans, soit une partie de l'année 2017 et les années 2018 à 2021.

### **LES MOYENS D'APPEL**

[16] L'Évaluateur soutient qu'il avait le devoir, conformément à son obligation de voir au maintien à jour du rôle, de modifier le rôle d'évaluation 2019-2020-2021 pour y indiquer la « valeur bâtiment » des 40 unités louées afin de refléter le fait qu'elles étaient substantiellement complétées et occupées.

[17] Selon lui, la juge commet une erreur lorsqu'elle lui impose l'obligation, dans le cadre de la confection du rôle 2019-2020-2021, de tenir compte de l'ensemble des événements survenus sur le territoire de la Ville entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et la date du dépôt du rôle, soit le 14 septembre 2018. Elle erre également lorsqu'elle conclut que l'omission de considérer un événement qu'il connaît ou qu'il est présumé connaître au stade de la confection du rôle triennal ne peut être corrigée par le biais du paragraphe 174 (7<sup>o</sup>) LFM.

[18] Subsidiairement, l'Évaluateur affirme qu'il n'a eu connaissance que les unités étaient substantiellement complétées et occupées qu'en juillet 2019, et reproche à l'intimée d'avoir caché à la Ville, à l'occasion de demandes d'informations transmises par courriels en mars 2018, le fait que les condos étaient loués.

### **L'ANALYSE**

[19] Pour les motifs qui suivent, l'appel doit être accueilli. Les certificats de modification en litige ont été légalement délivrés.

#### 1) Certains principes : cadre législatif et droit applicable

[20] Deux principes s'affrontent dans le contexte du présent litige : l'immutabilité du rôle et l'obligation imposée à l'évaluateur municipal de tenir à jour le rôle triennal.

---

<sup>5</sup> Jugement entrepris, paragr. 134-137.

[21] L'article 76 LFM consacre le principe d'immutabilité du rôle, lequel « est d'ordre public puisqu'il assure aux contribuables et aux municipalités un minimum de sécurité financière »<sup>6</sup>.

[22] Dans l'arrêt *Sears*<sup>7</sup>, la Cour, sous la plume de la juge Deschamps, précise l'importance primordiale de l'immutabilité du rôle et son impact sur l'interprétation des dispositions en permettant la modification :

La L.F.M. a pour but d'assurer une source de financement pour les dépenses municipales. À cette fin est confectionné un rôle composé d'unités d'évaluations. Le rôle ne peut être modifié, pendant la période pour laquelle il est déposé, que selon les prescriptions prévues par la loi. Le premier objectif, très général, vise à assurer un ordre public en répartissant équitablement les dépenses municipales entre les citoyens. Cet objectif doit être mesuré à un autre qui réside dans la stabilité des finances municipales tant à l'égard de la municipalité qu'à l'égard des contribuables. C'est ce que les tribunaux qualifient d'immutabilité du rôle.

Le législateur a fait un choix entre ces deux objectifs. Il établit à l'article 76 L.F.M. que le rôle demeure en vigueur pour tout l'exercice pour lequel il est fait. C'est la primauté de la règle de l'immutabilité du rôle. La modification du rôle pour tenir compte des différents changements qui peuvent s'avérer nécessaires est assujettie à une procédure stricte. Il peut s'agir de modifications à la suite de plaintes des citoyens (article 124 L.F.M.), de certificats émis par l'évaluateur (article 174 L.F.M.) ou encore à la suite de jugements prononçant la nullité ou la cassation du rôle (article 183 L.F.M.).

J'en infère donc que le législateur a favorisé l'immutabilité du rôle pendant l'exercice pour lequel il est fait et que si une disposition autorisant une modification doit être interprétée, elle le sera dans le sens favorisant l'immutabilité et restreignant la modification.

L'article 174 L.F.M. s'insère dans le chapitre qui s'intitule "Tenue à jour du rôle". La majorité des cas d'intervention de l'évaluateur sont fondés sur des faits postérieurs au dépôt du rôle. En ce sens, le pouvoir de l'évaluateur d'intervenir pour inscrire un immeuble omis semble implanté dans le processus de tenue à jour du rôle dans le but d'éviter une anomalie ou une iniquité.<sup>8</sup>

[Soulignements ajoutés; renvois omis]

<sup>6</sup> *Groupe Champlain inc. c. Châteauguay (Ville de)*, 2007 QCCA 169, paragr. 48 [*Groupe Champlain*].

<sup>7</sup> *Sears Canada inc. c. Saint-Laurent (Ville)*, 1996 CanLII 5866 (QC CA), JE 1996-1890 (C.A.).

<sup>8</sup> *Id.*, p. 19-20.

[23] Une jurisprudence constante de la Cour d'appel réitère cet enseignement lorsqu'elle interprète des dispositions permettant la modification en cours de rôle, et ce, parfois aux dépens des intérêts de la municipalité ou de l'équité entre les contribuables<sup>9</sup>.

[24] Le principe de l'immutabilité du rôle est toutefois tempéré par certaines exceptions, dont la mise à jour du rôle désormais prévue à l'article 174 LFM. Avant de revenir sur la portée de cet article, il convient de s'attarder sur les obligations incombant à l'évaluateur.

[25] En principe, tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité doivent être portés au rôle d'évaluation<sup>10</sup>, où ils sont inscrits par unité d'évaluation<sup>11</sup>. Dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété, chaque partie de la propriété divise telle que décrite dans la déclaration de copropriété constitue une unité d'évaluation distincte<sup>12</sup>.

[26] L'article 32 LFM précité prévoit qu'un bâtiment, par opposition à un terrain, est porté au rôle lorsqu'il est « substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. »

[27] L'évaluateur a l'obligation de déposer un rôle triennal avant le 15 septembre précédant les exercices pour lesquels il est fait<sup>13</sup>, soit, en l'espèce, le 15 septembre 2018 pour le rôle 2019-2020-2021.

[28] L'article 46 LFM prévoit de quelle manière l'évaluateur doit établir la valeur à inscrire au rôle. En principe, le rôle doit refléter la valeur de l'unité d'évaluation en fonction de son état et des conditions du marché au « 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait ». En l'occurrence, il s'agit de la valeur des unités au 1<sup>er</sup> septembre 2017, et non au 1<sup>er</sup> septembre 2018 comme l'indique la juge de première instance<sup>14</sup>. Par ailleurs, s'il survient un événement visé à l'article 174 LFM, incluant l'un de ceux prévus au paragraphe 7<sup>o</sup>, l'évaluation est alors effectuée en fonction de l'état de l'unité d'évaluation après la date de l'événement qui justifie la mise à jour, sous réserve de la limitation prévue à l'article 177 LFM sur lequel nous reviendrons.

[29] Suivant le dépôt du rôle, l'évaluateur dispose d'un délai jusqu'au 1<sup>er</sup> mai suivant, soit en l'occurrence jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2019, pour apporter des modifications d'office au

---

<sup>9</sup> 9185-6617 *Québec inc. c. Ville de Longueuil*, 2019 QCCA 1663, paragr. 18-21; *Ville de Montréal c. Diaco*, 2018 QCCA 157, paragr. 46-47 et 50; *Groupe Champlain*, *supra*, note 6, paragr. 48-49; *Montréal (Ville de) c. Société d'énergie Talisman inc.*, 2007 QCCA 1213, paragr. 64; *Montréal (Ville de) c. Technispect Inc.*, 2004 CanLII 19233 (QC CA), EYB 2004-52824 (C.A.), paragr. 25-26.

<sup>10</sup> LFM, *supra*, note 2, art. 31.

<sup>11</sup> *Id.*, art. 33.

<sup>12</sup> *Id.*, art. 41.

<sup>13</sup> *Id.*, art. 70.

<sup>14</sup> Jugement entrepris, paragr. 136.

rôle<sup>15</sup>. Après cette date, le rôle est considéré comme étant immuable sous réserve des exceptions prévues à l'article 174 LFM.

[30] L'article 174 LFM prévoit en effet une vingtaine d'exceptions à ce principe d'immuabilité permettant à l'évaluateur municipal de modifier le rôle dans le contexte de son obligation de tenue à jour du rôle, notamment afin de corriger des erreurs d'évaluation, des erreurs de code informatique<sup>16</sup> ou de pallier son omission de considérer certains éléments aux fins de l'évaluation<sup>17</sup>.

[31] Certaines de ces exceptions concernent l'ajout de mentions indûment omises<sup>18</sup>, d'autres reflètent des changements en lien avec l'utilisation ou la propriété de l'immeuble<sup>19</sup>, sa destruction<sup>20</sup> ou l'augmentation de valeur à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 LFM ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie d'une unité existante<sup>21</sup>.

[32] Ainsi, par la combinaison du paragraphe 174 (7°) et de l'article 32 LFM, une modification pourra être apportée au rôle pour refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation advenant la survenance de l'une des situations suivantes : (1) lorsqu'un bâtiment faisant partie de l'unité « est substantiellement terminé », (2) lorsqu'il est « substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination », ou (3) lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Ces événements justifient la modification du rôle pour refléter l'état réel de l'unité.

[33] La loi ne précise toutefois pas le délai que l'évaluateur doit respecter pour procéder à la modification du rôle.

[34] L'article 174.3 LFM prévoit cependant ce qui suit :

**174.3** Le fait qu'un événement visé à l'article 174 ou 174.2 se soit produit avant le 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice financier précédant celui au cours duquel le rôle entre en vigueur ne dispense pas l'évaluateur de modifier le rôle si celui-ci, malgré les articles 46 et 69.6, ne reflète pas l'état de l'unité d'évaluation ou de l'établissement d'entreprise à cette date, compte tenu de l'événement.

<sup>15</sup> LFM, *supra*, note 2, art. 151.

<sup>16</sup> *Country Club de Montréal c. Saint-Lambert (Ville de)*, 2011 QCCS 989 [*Country Club*].

<sup>17</sup> *Gaspé Toyota inc. c. Gaspé (Ville)*, 1998 CanLII 25697 (QC TAQ), AZ-98091253 [*Gaspé Toyota*].

<sup>18</sup> LFM, *supra*, note 2, art. 174 paragr. (4°), (5°), (10°), (13.1.1°) et (13.2°).

<sup>19</sup> *Id.*, art. 174 paragr. (3°), (8°), (9°), (11°), (12°), (12.1°), (18°) et (19°).

<sup>20</sup> *Id.*, art. 174 paragr. (6°).

<sup>21</sup> *Id.*, art. 174 paragr. (7°).

Pour l'application des articles 174 et 174.2, une chose ne cesse pas d'être indûment omise du rôle ou d'y être inscrite du seul fait que l'obligation de l'inscrire au rôle ou de l'en retirer n'existait pas encore au moment de l'établissement de celui-ci ou était alors inconnue de l'évaluateur.

[Nos soulignements]

[35] Le premier alinéa de 174.3 LFM réfère spécifiquement à la survenance d'un événement tel que celui prévu à 174 (7°), alors que le second alinéa vise une inscription erronée ou omise permettant une modification même en l'absence d'un « événement ».

[36] Rappelons que cette disposition a été adoptée en réaction au jugement rendu dans *Dubé c. Laval (Ville de)*<sup>22</sup>, où la Cour du Québec, rejetant l'appel d'une décision du Bureau de révision de l'évaluation financière de l'époque, avait confirmé que l'évaluateur municipal ne pouvait modifier le rôle en cours à la suite de la découverte de travaux réalisés sans permis.

[37] Or, le législateur, en adoptant le premier alinéa de l'article 174.3, a permis que le rôle soit mis à jour en continu afin de refléter l'état de l'unité d'évaluation, même si l'événement justifiant la modification s'est produit avant la date de confection du rôle triennal. Cette modification est donc tributaire de la survenance de l'événement – et non de la connaissance, réelle ou présumée, qu'en a l'évaluateur, contrairement à ce qui est mentionné au second alinéa pour les inscriptions erronées ou omises. Pour reprendre les termes de M<sup>e</sup> Bouchart D'Orval : « il n'est jamais trop tard pour bien faire! »<sup>23</sup>.

[38] La sanction du retard de l'évaluateur à porter l'immeuble au rôle ou à modifier la valeur de l'unité à la suite de la survenance de l'un des événements visés au paragraphe 174 (7°) se retrouve à l'article 177 LFM qui limite la possibilité d'en faire rétroagir les effets. Suivant le premier alinéa de cet article, de telles modifications peuvent rétroagir à la plus récente des dates suivantes : 1) la date de survenance de l'événement ou 2) « le premier jour de l'exercice financier qui précède celui au cours duquel la modification est faite »<sup>24</sup>.

[39] En l'occurrence, la modification, si tant est qu'elle soit permise, ne pouvait rétroagir à la date à laquelle les travaux ont été substantiellement terminés, soit à la fin de l'année 2017. C'est la raison pour laquelle les certificats de modification rétroagissent au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

---

<sup>22</sup> *Dubé c. Laval (Ville de)*, (B.R.E.F., 1991-06-05), SOQUIJ AZ-50001056.

<sup>23</sup> Louis Bouchart D'Orval, « Le deuxième alinéa de l'article 174.3 LFM, cet incompris », (2020) 48:1 *Le Faisceau* 21, p. 26.

<sup>24</sup> LFM, *supra*, note 2, art. 177 al. 1 paragr. (5°).

[40] La jurisprudence du Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (« TAQ »), est d'ailleurs à cet effet :

- *9120-8215 Québec Inc. c. Gatineau (Ville de)*<sup>25</sup>

[78] Lorsque survient un évènement prévu à l'article 174 LFM, l'évaluateur municipal doit modifier le rôle pour refléter ce changement. Quand peut-il le faire? Aucune disposition législative ne le prévoit spécifiquement; par contre, certains articles traitant de la date de prise d'effet d'une modification effectuée par certificat (177 et 178 LFM) ou de l'état de l'immeuble dont il faut tenir compte (46, alinéa 2 LFM) traitent des effets de ces modifications.

[79] Ainsi, il ne faut pas confondre la date de l'évènement qui donne ouverture à l'émission d'un certificat dans les cas prévus par l'article 174 LFM avec la date de prise d'effet du certificat émis pour tenir compte de cet évènement.

[...]

[82] Ainsi, de façon générale, dès lors que l'évaluateur municipal prend connaissance d'un évènement prévu à l'article 174 LFM qui justifie la modification du rôle, il peut toujours émettre un certificat de modification; cependant il ne pourra le faire rétroagir au-delà du premier jour de l'exercice qui précède celui au cours duquel il émet ce certificat de modification; s'il tarde à le faire, la sanction de son défaut d'agir en temps utile n'est pas de rendre le certificat de modification invalide, mais plutôt de ne pouvoir le faire rétroagir à la véritable date de l'évènement.

- *Zhong Yu Li c. Mont-Royal (Ville de)*<sup>26</sup>

[16] L'obligation de modifier le rôle d'évaluation en vertu du paragraphe 7 de l'article 174 LFM incombe à l'évaluateur lorsque sont constatés des travaux menant à une augmentation manifeste de la valeur.

[17] Tarder à modifier le rôle d'évaluation, même pendant plusieurs années, n'enlève pas à l'évaluateur son obligation de le modifier afin de le tenir à jour.

[18] Le Tribunal considère donc que le certificat pouvait être émis par la ville.

[Renvois omis]

---

<sup>25</sup> 2017 QCTAQ 12208, paragr. 78-79 et 82. Au même effet : *Snf GP Inc. c. Laval (Ville)*, 2014 QCTAQ 08504.

<sup>26</sup> 2020 QCTAQ 02212, paragr. 16-18.

- *Le Club Laval-Sur-Le-Lac c. Laval (Ville de)*<sup>27</sup>

[203] En l'occurrence, l'évaluateur s'est fondé sur l'article 174 (7) de la LFM pour émettre les certificats. Cette disposition permet, entre autres, à l'évaluateur de modifier le rôle pour refléter la plus-value conférée par l'ajout d'un bâtiment.

[204] Le Tribunal est d'avis qu'en émettant ces certificats, l'évaluateur a agi dans le cadre de ses pouvoirs de tenue à jour, lesquels lui permettaient d'inscrire au rôle le nouveau bâtiment. Ce dernier n'avait jamais été recensé dans le dossier de propriété de la requérante. Cette situation diffère des cas où un certificat vise à corriger ou modifier des éléments déjà existants et répertoriés au dossier.

[205] Ce motif d'intervention de l'évaluateur fait donc exception au principe d'immutabilité du rôle.

[206] Par ailleurs, rien dans les articles pertinents de la LFM n'oblige l'évaluateur à agir à l'intérieur d'un délai précis suivant la fin de la construction sous peine de forclusion. S'il tarde à agir, la sanction de ce défaut n'est pas de rendre le certificat invalide, mais plutôt de ne pas pouvoir le faire rétroagir à la véritable date de l'événement.

[Renvois omis]

[41] Cette interprétation est par ailleurs cohérente avec le fait que l'article 36.1 LFM n'exige pas que l'évaluateur visite chaque immeuble de la ville ou de la municipalité en vue du dépôt d'un nouveau rôle triennal. Au minimum, il doit simplement s'assurer une fois tous les neuf ans de l'exactitude des données.

[42] Enfin, il y a lieu de distinguer les décisions auxquelles la juge de première instance réfère pour appuyer son raisonnement. Ainsi, l'examen des faits de l'affaire *Country Club*<sup>28</sup> révèle que la modification apportée par l'évaluateur ne concernait pas un nouveau bâtiment, mais visait à changer le code d'utilisation d'un immeuble qui apparaissait au rôle depuis plusieurs années. Aucun événement au sens de l'article 174 LFM ne justifiait la modification du rôle, d'où l'annulation des certificats.

[43] Dans *Gaspé Toyota*<sup>29</sup>, l'évaluateur tentait de corriger ce qu'il décrivait comme étant une « erreur d'écriture ou de calcul » au sens de 174 (16°). Or, le TAQ conclut qu'il ne s'agit pas d'une erreur de cette nature et que l'article 174, qui doit être interprété restrictivement, ne permet pas de corriger ce qui s'avère être une erreur d'évaluation ou une inspection incomplète d'un bien déjà porté sur le rôle.

---

<sup>27</sup> 2023 QCTAQ 04144, paragr. 203-206.

<sup>28</sup> *Country Club*, *supra*, note 16.

<sup>29</sup> *Gaspé Toyota*, *supra*, note 17.

## 2) Application des principes aux faits en litige

[44] D'entrée de jeu, tous conviennent que la juge commet une erreur lorsqu'elle affirme que l'Évaluateur devait établir les valeurs des unités pour le rôle 2019-2020-2021 en fonction de leur état entre le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et le 14 septembre 2018<sup>30</sup>. Le rôle devait plutôt refléter les valeurs au 1<sup>er</sup> juillet 2017 et les événements survenus après cette date.

[45] La preuve ne permet pas de conclure que chaque unité d'évaluation était substantiellement terminée ou occupée en date du 1<sup>er</sup> juillet 2017. Certaines unités avaient été vendues et portées au rôle à la réception des avis de mutation concernés. L'Évaluateur ignore que l'intimée a décidé d'offrir les unités restantes en location. La preuve révèle que les travaux sont substantiellement terminés en date du 1<sup>er</sup> novembre 2017.

[46] Lors de sa visite du 9 novembre 2017, l'Évaluateur estime que les travaux se poursuivent puisque les quatre unités qu'il visite ne sont pas terminées. Sur la foi de ces constats, et en l'absence d'information additionnelle sur l'occupation des lieux, l'Évaluateur conclut que les conditions de l'article 32 LFM ne sont pas satisfaites et qu'il n'y a pas lieu de modifier le rôle de 2016-2027-2018 en vertu de 174 (7<sup>o</sup>) LFM.

[47] Aucune démarche additionnelle n'est faite par l'Évaluateur pour vérifier l'état de l'immeuble avant le dépôt du rôle triennal au mois de septembre 2018. En mai 2018, lors d'un échange entre la Ville et une représentante de la partie intimée, l'Évaluateur demande spécifiquement si les unités sont louées ou occupées. Il reçoit pour toute réponse une copie d'une liste indiquant les unités vendues. La juge retient que la partie intimée, malgré l'obligation qui lui est faite à l'article 18 LFM de fournir les informations pertinentes à l'évaluateur, n'a toutefois pas cherché à cacher l'occupation des unités et qu'il s'agit d'une simple omission de sa part.

[48] C'est néanmoins sur la base de ces informations que l'Évaluateur dépose le rôle triennal 2019-2020-2021 le 15 septembre 2018, en indiquant uniquement une valeur terrain pour les unités en litige.

[49] Certes, une nouvelle visite avant le mois de septembre 2018 aurait sans doute permis de constater que les travaux étaient substantiellement terminés et que les unités louées étaient pour la plupart occupées. L'Évaluateur aurait alors pu délivrer les certificats de modification du rôle 2016-2017-2018 en indiquant la date de l'événement conformément à l'article 177 LFM. Toutefois, l'absence d'inspection additionnelle avant le dépôt du rôle triennal 2019-2020-2021 ne dispense pas l'Évaluateur de procéder à la modification du rôle lorsqu'il réalise que les unités sont occupées et que les travaux sont substantiellement terminés à la suite de l'inspection de juillet 2019.

---

<sup>30</sup> Jugement entrepris, paragr. 136.

[50] L'article 174.3 LFM est clair : l'Évaluateur a l'obligation de mettre au rôle le bâtiment lorsqu'il constate que les conditions du paragraphe 174 (7°) sont satisfaites. Le fait que l'événement se soit produit avant le dépôt du rôle ne change rien à son devoir de délivrer les certificats de modification. Le seul impact est que la modification rétroagira au 1<sup>er</sup> janvier 2019, plutôt qu'à la date de l'événement, soit à la fin novembre 2017.

[51] Cette interprétation ne contrevient pas au principe de l'immutabilité du rôle dans la mesure où elle prend en compte une exception prévue dans la Loi. Retenir plutôt l'interprétation suggérée par l'intimée impliquerait que l'omission de l'Évaluateur de s'assurer de la valeur de chaque unité en construction sur le territoire d'une ville avant le dépôt du rôle triennal se traduirait par un congé de taxes pour le propriétaire jusqu'au dépôt du rôle triennal suivant.

[52] Or, une telle interprétation se heurte au principe d'équité entre les contribuables. Elle permet au propriétaire des unités louées – qui, en l'espèce, n'a pas fait preuve de la plus grande transparence, en se gardant toutefois de tomber dans la mauvaise foi ou l'intention de tromper – de bénéficier d'un congé de taxes auquel ne peuvent prétendre les propriétaires des unités vendues.

[53] Personne ne conteste que le rôle modifié reflète la réelle valeur du bâtiment. L'intimée tire un revenu des unités louées et leurs occupants jouissent de l'ensemble des services municipaux. Elle savait qu'elle devait payer des taxes sur la valeur réelle des bâtiments. Elle a profité d'un congé de taxes pour 2017 et 2018 en raison des limites à la rétroactivité des modifications découlant de l'article 177 LFM.

[54] L'Évaluateur aurait sans doute pu faire preuve d'une diligence accrue dans son suivi, mais rappelons qu'il n'a qu'une obligation de moyens et qu'il doit procéder à la préparation du rôle triennal et à la mise à jour de ce rôle pour l'ensemble des bâtiments de la Ville, ce qui représente un volume important. Pour les motifs exposés précédemment, il devait porter les unités au rôle et délivrer les certificats de modification constatant la survenance d'un événement, soit la réalisation des conditions du paragraphe 174 (7°) LFM.

[55] Les certificats de modification ont donc été valablement délivrés.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[56] **ACCUEILLE** l'appel;

[57] **INFIRME** le jugement de première instance;

[58] **DÉCLARE** que les 40 certificats de modification visant à porter la valeur des unités de copropriété au rôle à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont conformes aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*;

[59] **CONDAMNE** la partie intimée aux frais de justice tant en première instance qu'en appel.

---

GENEVIÈVE COTNAM, J.C.A.

---

MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.

---

GUY COURNOYER, J.C.A.

Me Yves Boudreault  
TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY  
Pour les appelants

Me Sébastien Poirier  
Me Cassandre Louis  
DE GRANDPRÉ CHAIT  
Pour l'intimée

Me Jean-François Gagné  
TRIVIUM AVOCATS  
Pour la mise en cause

Date d'audience : 29 avril 2025