



Commission de révision de l'évaluation foncière

Rapport annuel 2006-2007

Pour joindre la Commission :

Commission de révision de l'évaluation foncière
655, rue Bay, bureau 1200
Toronto (Ontario) M5G 2K4

Téléphone : 416 314-6900
Numéro sans frais : 1 800 263-3237
Télécopieur : 416 314-3717 ou
Numéro sans frais : 1 877 849-2066

Courriel : assessment.review.board@jus.gov.on.ca
Site Web : www.arb.gov.on.ca

Des exemplaires du présent rapport annuel et d'autres publications de la Commission peuvent être obtenues auprès de la Commission. Pour une version électronique du document, consultez le site Web de la Commission de révision de l'évaluation foncière à www.arb.gov.on.ca.

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007

ISBN 978-1-4249-4810-9
ISSN 1499-8300

TABLE DES MATIÈRES

<u>Message du président</u>	3
-----------------------------	---

Section I : VUE D'ENSEMBLE DE LA COMMISSION DE RÉVISION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

<u>Aperçu du système d'évaluation foncière</u>	4
<u>Mandat de la Commission</u>	4
<u>Historique et compétence</u>	5
<u>Regroupement des organismes de réglementation</u>	5
<u>Changements législatifs - Règlements</u>	6
<u>Nouvelles règles de pratique et procédure</u>	6

Section II : Activités en 2006-2007

<u>Déménagement des bureaux</u>	7
<u>Charge de travail en 2006-2007</u>	7
<u>Performance</u>	7
<u>Procédures préparatoires à l'audience</u>	8
<u>Téléconférences</u>	8
<u>Site Web et prestation électronique des services (PES)</u>	8
<u>Diffusion de l'information et communications</u>	9
<u>Formation des membres</u>	9

Section III : Sommaire financier

<u>Dépenses</u>	10
<u>Revenus</u>	10

Section IV : Membres de la CRÉF en 2006-2007

<u>Président et vice- président(e)s</u>	11
<u>Membres de la CRÉF</u>	11

Assessment Review Board	Commission de révision de l'évaluation foncière
655 Bay Street, Suite 1200	655, rue Bay, suite 1200
Toronto, ON M5G 2K4	Toronto, ON M5G 2K4
Tel (416) 314-6900	Tél (416) 314-6900
Fax (416) 314-3717	Télééc (416) 314-3717
www.arb.gov.on.ca	www.arb.gov.on.ca



Message du président

J'ai le plaisir de présenter le rapport annuel de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) pour l'exercice 2006-2007.

Ce rapport porte sur les activités survenues durant l'exercice financier qui s'est écoulé du 1er avril 2006 au 31 mars 2007. Durant cette période, la Commission a reçu environ 39 000 plaintes et réglé plus de 50 000 plaintes.

Cette année encore, des améliorations au formulaire de plainte sur l'évaluation foncière annuelle et à la stratégie d'enregistrement des plaintes de la Commission ont contribué à réduire le nombre de plaintes incorrectes ou incomplètes. Le site Web de la CRÉF continue d'être une source importante de renseignements pour le public; il offre aussi aux contribuables la possibilité de déposer une plainte en ligne.

Cette année, la CRÉF a accueilli une nouvelle vice-présidente et 5 nouveaux membres. Des programmes améliorés de formation et de mentorat leur ont été offerts afin de faciliter leur participation aux audiences de la Commission. Des séances de formation régionales ont aussi été organisées pour tous les membres actifs.

La CRÉF poursuit ses efforts de rationalisation et d'amélioration de ses méthodes et procédures. Sept nouveaux formulaires d'appel en vertu de la Loi sur les municipalités ont été introduits. La Commission a emménagé dans ses nouveaux locaux au 665, rue Bay, bureau 1200, en juin 2006.

En tant que tribunal administratif chargé de traiter les plaintes des Ontariennes et des Ontariens sur l'évaluation de leurs biens immobiliers, la CRÉF s'est engagée à offrir l'accès à une justice naturelle de façon équitable, ouverte et efficiente.

Le président de la Commission de révision de l'évaluation foncière,

Le président,

Richard Stephenson

SECTION I : VUE D'ENSEMBLE DE LA COMMISSION DE RÉVISION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Aperçu du système d'évaluation foncière



Le diagramme ci-dessus illustre les principaux intervenants dans le système d'évaluation foncière en Ontario. Le gouvernement provincial, par le biais du ministère des Finances, établit les lois concernant l'évaluation foncière. Les municipalités ont la responsabilité d'énoncer 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. En cas de litige entre un propriétaire foncier et la SÉFM, le propriétaire peut déposer une plainte auprès de la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF).

Mandat de la Commission

La Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) est un tribunal administratif indépendant, créé en vertu de la législation de la province de l'Ontario, qui entend des plaintes au sujet de l'évaluation foncière et des classifications des biens-fonds. Dans un environnement semblable à celui d'un tribunal judiciaire, la CRÉF entend ces plaintes et rend une décision fondée sur les lois et les preuves produites à l'audience.

La Commission, dont les fonctions relèvent de diverses lois, entend aussi des plaintes relatives à d'autres questions, comme la désignation du soutien scolaire et certains appels en vertu de la Loi sur les municipalités.

La responsabilité principale de la Commission est de veiller à ce que les biens immobiliers soient évalués conformément aux dispositions de la Loi sur l'évaluation foncière. Elle tient des audiences dans toute la province, généralement dans la municipalité où se trouve le bien-fonds concerné. Par le biais du processus d'audience, les plaignants ou leurs représentants ont l'occasion de présenter leurs arguments devant la Commission.

Au même titre que d'autres organismes de réglementation et d'arbitrage, la CRÉF fait partie du noyau du secteur de la justice administrative en Ontario. Ces organismes de base constituent un moyen d'administrer la justice qui est moins coûteux, moins complexe et moins impersonnel que les tribunaux.

Ces organismes et leurs membres font partie intégrante de l'infrastructure sociale et juridique de l'Ontario. Ils possèdent une connaissance approfondie des lois et des questions qui relèvent de leur domaine d'expertise.

Historique et compétence

L'évaluation des biens immobiliers est pratiquée depuis 1793 dans le territoire qui constitue aujourd'hui l'Ontario. En 1970, la province a pris à son compte la fonction d'évaluation qui relevait auparavant des municipalités, et le tribunal de révision de l'évaluation (TRE) a remplacé les tribunaux de révision. 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. Cette loi a permis de réduire les doubles emplois et de faire de la CRÉF le dernier recours dans le domaine pour quiconque voulait défendre en appel le bien-fondé de sa plainte. Avant 1998, les décisions de la CRÉF pouvaient faire l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO).

En 1998, une modification apportée à la Loi sur la Commission de révision de l'évaluation foncière a autorisé la CRÉF à rejeter les plaintes frivoles. 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.

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.

Regroupement des organismes de réglementation

En septembre 2006, le gouvernement de l'Ontario a nommé un facilitateur du regroupement des organismes de réglementation en le chargeant de collaborer avec cinq tribunaux administratifs des secteurs des affaires municipales, de l'environnement et de l'aménagement du territoire, afin de trouver des moyens d'améliorer la prestation des services en coordonnant les activités, l'administration et les procédures de règlement des différends de ces organismes.

Les cinq tribunaux administratifs concernés sont les suivants : la Commission de révision de l'évaluation foncière, la Commission de négociation, la Commission des biens culturels, le Tribunal de l'environnement et la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Changements législatifs - Règlements

(Veuillez noter que les changements indiqués ci-après ne constituent pas la liste complète des changements apportés aux dispositions législatives et réglementaires mais plutôt la liste des dispositions clés qui touchent le travail de la CRÉF et peuvent présenter un intérêt pour les lecteurs du présent rapport.)

1. Date de l'évaluation pour les années d'imposition 2007 et 2008

Le 30 juin 2006, un règlement (Règlement de l'Ontario 325/06) a été déposé afin de confirmer le 1er janvier 2005 comme étant le jour de l'évaluation pour les années d'imposition 2007 et 2008, aux termes de l'article 19.2 de la Loi sur l'évaluation foncière.

2. Loi de 2006 sur les mesures budgétaires (n° 2)

Connue aussi sous le nom de Projet de loi 151, la Loi de 2006 sur les mesures budgétaires (n°2) a reçu la sanction royale le 20 décembre 2006. Ses principales dispositions relatives à l'évaluation foncière sont les suivantes :

- 1) Le paragraphe 19.2 (1) de la Loi sur l'évaluation foncière est modifié pour tenir compte de l'annulation des réévaluations de 2007 et de 2008 déjà prévue par le Règl. de l'Ont. 352/06.
- 2) Le nouveau paragraphe 40(14) de la Loi sur l'évaluation foncière stipule que les plaintes qui concernent les années d'imposition 2006 et 2007 sont réputées s'appliquer aussi aux années d'imposition 2007 et 2008.
- 3) La nouvelle Loi de 2006 sur l'impôt foncier provincial entrera en vigueur le 1er janvier 2009. Elle établit un principe selon lequel la taxe foncière est prélevée dans les territoires non municipalisés de façon similaire à celle prévue par la Loi de 2001 sur les municipalités. L'évaluation d'un bien-fonds dans un territoire non municipalisé sera effectuée conformément à la Loi sur l'évaluation foncière.

III. Installations de production d'électricité

Les règlements de l'Ontario 574/06 et 575/06, qui portent sur les catégories de biens et les valeurs imposables des centrales nucléaires de Bruce, Darlington et Pickering, ont été déposés le 21 décembre 2006. Le Règl. de l'Ont. 574/06 est réputé en vigueur depuis le 1er avril 1999.

IV. Loi de 2006 sur la cité de Toronto

Depuis le 1er janvier 2007, date d'entrée en vigueur de la Loi de 2006 sur la cité de Toronto, la Loi de 2001 sur les municipalités ne s'applique plus à Toronto. Même s'il y a des différences évidentes entre ces deux lois dans les numéros des articles et dans l'énoncé des dispositions en raison des conventions rédactionnelles, la Loi de 2006 sur la cité de Toronto n'introduit aucun changement en ce qui concerne les impôts fonciers.

Nouvelles Règles de pratique et procédure

Aucun changement n'a été apporté aux Règles pendant l'exercice financier visé.

SECTION II : ACTIVITÉS EN 2006-2007

Déménagement des bureaux

En juin 2006, la CRÉF a quitté ses bureaux du 250, rue Yonge, pour s'installer au 655, rue Bay. La Société immobilière de l'Ontario a coordonné ce déménagement. La réception et les salles d'audience sont situées au 12^e étage.

Charge de travail en 2006-2007

Au début de l'exercice financier 2006-2007, la CRÉF avait un total de 98 100 dossiers de plainte. Durant cet exercice, elle a reçu environ 39 000 plaintes. Ce chiffre comprend les plaintes réputées déposées le 2 avril 2007 pour l'année d'imposition 2007. De plus, certaines plaintes portaient sur l'année d'imposition 2006 étant donné que la date limite de dépôt pour cette année-là était le 30 juin 2006. À la fin de l'exercice fiscal, plus de 50 100 plaintes avaient été réglées. Le gros des dossiers non réglés à la fin de l'exercice financier portait principalement sur des biens complexes, non-résidentiels, déposés les années précédentes, et des nouvelles plaintes pour l'année d'imposition 2007 reçues en mars.

Les dossiers complexes exigent parfois plusieurs étapes préliminaires pour préciser les points en litige, et les parties ont souvent besoin de plus de temps pour recueillir les éléments de preuve et préparer leurs témoignages.

Tableau 1 : Dossiers de 2004-2005 à 2006-2007

		2004-2005	2005-2006	2006-2007
Nombre de dossiers en instance à l'ouverture		126 600	80 300	98 100
*Nombre de dossiers reçus	+	12 700	82 000	39 000
Nombre total de dossiers pour l'exercice	=	139 300	162 300	137 100
Nombre de dossiers résolus	-	59 000	64 200	50 100
Nombre restant en fin d'exercice	=	80 300	98 100	87 000

Remarque : L'année d'imposition municipale débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre. La date d'échéance pour le dépôt de plaintes relatives à l'évaluation annuelle est généralement le 31 mars de l'année de référence, ce qui correspond à la fin de l'exercice financier de la province. Pour l'année d'imposition 2007, la date limite de dépôt des plaintes était le 2 avril 2007.

** Les « dossiers reçus » comprennent tous les types de plaintes et d'appels traités par la Commission, y compris les plaintes sur les évaluations annuelles, sur les évaluations supplémentaires ou omises, ainsi que les appels en vertu de la Loi sur les municipalités. Pour l'année d'imposition 2006, la date limite de dépôt des plaintes était le 30 juin 2006.*

Performance

La CRÉF entend toutes les plaintes relatives à l'évaluation foncière en Ontario. En règle générale, les plaintes sur des biens résidentiels peuvent être dirigées directement vers la voie d'une audience complète, ce qui permet de les régler plus rapidement que bon nombre de plaintes portant sur des biens non-résidentiels, nécessitant souvent plusieurs audiences.

La CRÉF s'efforce de résoudre les plaintes portant sur des biens résidentiels dans l'année qui suit leur dépôt. Au cours de l'exercice 2006-2007, 93 % des plaintes résidentielles ont été réglées en l'espace d'un an.

La CRÉF est déterminée à rendre ses décisions rapidement. Au cours de l'exercice 2006-2007, 96 % des décisions ont été rendues dans les 90 jours qui ont suivi l'audience.

Procédures préparatoires à l'audience

De nombreuses plaintes portant sur des biens autres que résidentiels sont complexes et exigent des audiences très longues, souvent présidées par un comité d'audition de plusieurs membres.

Ces plaintes font l'objet d'une sélection basée sur certains critères, comme la classification, la dimension et la valeur imposable des biens en question, et peuvent faire l'objet d'un processus préparatoire à l'audience. Durant ce processus préparatoire, la Commission travaille avec les parties à l'établissement d'un calendrier et peut rendre des ordonnances de procédure précisant les détails relatifs à l'échange d'information et au dépôt préliminaire des documents requis. Ces étapes préparatoires à l'audience peuvent accélérer le processus d'audience et donnent aux parties l'occasion de parvenir à une entente avant la tenue d'une audience.

Téléconférences

Il peut être parfois difficile et long de coordonner une audience lorsque les parties doivent traverser la province pour assister à l'audience. Dans ces cas, la Commission peut utiliser une conférence par téléphone ou « audience électronique ». En 2006-2007, la Commission a tenu plus de 2 350 téléconférences. La téléconférence est souvent un moyen pratique de faire le point sur l'avancement d'un dossier et de décider des étapes suivantes pour parvenir à une ordonnance relative à la procédure ou sur consentement, à la résolution de questions contentieuses et parfois même au règlement des plaintes. Ce service permet aussi d'économiser du temps et de l'argent en réduisant les déplacements de tous les intéressés.

Site Web et prestation électronique des services (PES)

Le site Web de la Commission, www.arb.gov.on.ca, est une source importante de renseignements et de services pour le public.

En 2006-2007, la Commission a amélioré ses services électroniques afin de renforcer encore leur efficacité. Tout au long de l'année, le site Web de la Commission, de même que les services E-Status et E-File, ont été mis à jour et améliorés, en mettant l'accent sur la convivialité et la facilité de lecture.

Outre de contenir des informations à l'attention du public, le site Web offre trois services principaux :

E-File

Le service « E-File » permet au public de déposer des plaintes concernant l'évaluation foncière annuelle par le biais du site Web de la CRÉF. Toute l'information requise et les droits de

dépôt sont recueillis et vérifiés électroniquement en ligne. Les plaintes ainsi déposées sont enregistrées immédiatement dans le système ARBIS de gestion électronique des dossiers. Les plaintes déposées électroniquement ne nécessitent aucune saisie manuelle des données, ce qui réduit le temps de traitement. Durant la période de dépôt des plaintes de 2007, plus de 30 % des plaintes ont été déposées par le biais de « E-File » avant la date limite.

E-Status

Le service « E-Status » permet aux intéressés de se renseigner sur l'état d'avancement des dossiers de plaintes qu'ils ont déposés en visitant le site Web de la Commission et en entrant les 19 chiffres du rôle correspondant au bien en question. Sous la rubrique « E-Status », le site Web affiche des renseignements sur les plaintes, les audiences (une fois la date fixée) et les décisions (une fois rendues). En 2006-2007, ce service électronique a enregistré de 2 000 à 3 000 demandes de renseignements par mois.

Pour donner suite aux suggestions d'utilisateurs, E-Status affiche maintenant le numéro de la plus récente ordonnance rendue par la Commission concernant une plainte, ainsi que l'heure du début de l'audience pour les téléconférences.

E-Calendrier

E-calendrier permet aux plaignants, à leurs représentants et à toute autre personne intéressée d'obtenir des renseignements à jour sur les audiences de la CRÉF à travers l'Ontario. On peut obtenir les renseignements sur les audiences en effectuant une recherche à partir du lieu d'un bien immobilier ou du lieu de l'audience.

Diffusion de l'information et communications

La Commission s'efforce de communiquer efficacement et en temps utile avec le public et avec les divers intervenants. Afin d'améliorer ses communications, la Commission a entrepris divers projets, notamment :

- Révision du contenu et de la présentation des brochures Dépôt d'une plainte et Préparation à une audience. Ces brochures sont disponibles sur le site Web de la Commission en format téléchargeable.
- Remplacement du formulaire d'appel en vertu de la Loi sur les municipalités par sept formulaires distincts, afin d'aider le public à déposer des appels plus précis et plus complets.
- Utilisation accrue du courriel pour correspondre avec les plaignants. La Commission a ainsi répondu à plus de 2 500 courriels. Les plaignants ont utilisé ce moyen de communication pour informer la Commission de diverses questions, dont les changements d'adresse, les retraits et les demandes de motifs par écrit.
- Révision des formulaires de plainte et des instructions afin de tenir compte des suggestions du public, du personnel et des arbitres.

Formation des membres

La formation continue de ses membres fait toujours partie des priorités de la Commission. Les nouveaux membres bénéficient d'une séance d'initiation à l'interne, d'une formation pratique en cours d'audience guidée par des membres plus chevronnés, ainsi que de cours spécialisés portant sur les questions auxquelles les membres sont confrontés lors des divers types d'audience de la Commission. Des séances de formation régionales sont aussi organisées à l'occasion pour tous les membres actifs. En outre, on encourage tous les membres à participer à des cours offerts par la Société Ontarienne des Arbitres et des Régisseurs (SOAR).

SECTION III : SOMMAIRE FINANCIER

Dépenses

Tableau 2 : Dépenses de 2004-2005 à 2006-2007

POSTE	2004-2005 (\$)	2005-2006 (\$)	2006-2007 (\$)
Salaires et traitements	4 037 987	4 346 465	4 444 317
Avantages sociaux des employés	559 998	646 618	662 880
Transports et communications	841 948	793 523	831 748
Services	1 756 273	1 373 306	2 044 602
Fournitures et matériel	309 816	299 649	486 232
Paiements de transfert	NÉANT	NÉANT	NÉANT
TOTAL	7 506 022	7 459 561	8 469 779

Revenus

Conformément à la Loi sur la Commission de révision de l'évaluation foncière et à un règlement pris en application de la Loi d'interprétation, les plaintes et les appels doivent être accompagnés des droits de dépôt prescrits. Ces droits, qui varient selon la catégorie de biens, sont perçus par la CRÉF et immédiatement transférés au ministère des Finances.

Tableau 3 : Revenus de la CRÉF de 2004-2005 à 2006-2007

EXERCICE	REVENUS (\$)
2004-2005	1 184 636
2005-2006	2 484 565
2006-2007	3 654 571

SECTION IV : MEMBRES DE LA CRÉF EN 2006-2007**Membres de la CRÉF
(pendant l'exercice fiscal 2006-2007)**

Membres à temps plein	Nomination initiale à la CRÉF
STEPHENSON, Richard F. (Président)	7 avril 1993
BOURASSA, Marcelle (Vice-présidente)	11 avril 2006
BUTTERWORTH, Robert (Vice-président)	19 novembre 1997
CAMPBELL, Susan (Vice-présidente)	27 mai 1998
MATHER, Susan (Vice-présidente)	19 novembre 1997

Membre	Nomination initiale à la CRÉF
ANDREWS, Peter	18 mai 2005
BACHLY, David	26 novembre 1970
BELANGER, Mignonne	11 janvier 1984
BIRNIE, Ian	6 mai 1999
BIRTCH, Tom	15 octobre 1970
BROWN, Douglas C.	30 juin 2000
BROWNLIE, John D.	27 mai 1998
CALDWELL, John S.A.	31 mars 2000
CASTEL, André	19 novembre 1997
COBURN, Brian	30 septembre 2004
CORCELLI, Richard J.	15 janvier 2007
COWAN, Bernard A.	19 décembre 1997
CRAIGIE, Kenneth Russell	15 janvier 2007
CROSSLAND, Ernest	21 juin 2000
CUPIDO, Charles	1er octobre 1980
DOWLING, Thomas	17 novembre 1970
DRIESEL, Sandra	16 mars 2000
EMERSON, Judi	30 juin 2000
FERGUSON, Nancy	11 avril 2006
GELMAN Stanley	25 juin 2003
GRIFFITH, E.J.W.	12 novembre 1970
GRIFFITH, Jennifer	17 septembre 2004
HILL, Don	23 décembre 1970
HOPE, Ying	30 juin 2000
HUNTER, Robert	21 mai 2003
INGLIS, Vern	27 mai 1998
JUSTIN, Edith	17 novembre 1970
KANUCK, Nalin Dr.	7 mai 2003
KOWARSKY, Barbara	18 mai 2005
LAFLAMME, Jacques	25 août 2004
LANGDON, Patrick	28 mai 2003
LAREGINA, Anthony	15 janvier 2007
LAWS, Joanne	10 février 2006
LECH, Ted	29 octobre 1970

Membre**Nomination initiale à la CRÉF**

LEVASSEUR, Romeo	18 mai 2005
LIMOGES, Rick	15 janvier 2007
MACGILLIVRAY, J.	8 février 1984
MACKAY, Ann	25 août 2004
MARQUES, Ana Cristina	18 mai 2005
MICHIE, Harry	15 octobre 1970
MINNIE, Garry	1er mars 2006
MORIN, Gilles	30 septembre 2004
NALEZINSKI, Les	1er mars 2006
OLIVEIRA, Evangelista (Ivan)	17 mai 1999
PLUMSTEAD, Nicoll	18 mai 2005
RADE, Bernice M.	25 août 2004
ROBERTSON, Luanne H.	30 juin 2000
ROHRER, Michael C.	21 juillet 2000
ROMAS, George	25 août 2004
SAPONARA, Fausto	18 mai 2005
SHARMA, Marilyn	15 janvier 2007
SIGSWORTH, Oscar	1er octobre 1970
SMITH, Barry A.	26 novembre 1970
STILLMAN, Paul M.	26 mars 1975
STONE, Carl A.	1er octobre 1970
SUTTON, William (Bill)	17 septembre 2004
TCHEGUS, Robert	10 février 2006
TENNANT, Bryan R.	31 mars 2000
TERSIGNI, Joe	30 mai 2001
WHITEHURST, Donald	18 mai 2005
WITTY, James	7 mai 2003
WYGER, Joseph M.	27 mai 1998