



NOTE DE SERVICE

À : Intervenants de la CRÉF – SÉFM, municipalités, avocats traitants
d'affaires d'évaluation foncière, représentants du milieu des impôts
fonciers

DE : Commission de révision de l'évaluation foncière

DATE : 21 décembre 2016

OBJET : Avis de plan stratégique pour le cycle d'évaluation 2017–2020

La Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF) a l'habitude de fournir une mise à jour concernant sa charge de travail, son orientation et ses attentes pour le prochain cycle d'évaluation. La Commission de révision de l'évaluation foncière a tenu de nombreuses consultations avec des intervenants pour élaborer un système de règlement des différends efficace. La Commission a l'intention de résoudre 100 % de ses dossiers existants et de ses nouveaux dossiers au cours du prochain cycle de quatre ans qui se terminera le 31 mars 2021.

Une révision complète des Règles de pratique et de procédure de la CRÉF et de ses directives de pratique sera utile pour atteindre cet objectif. Les procédures révisées seront conformes à ce qui suit :

- les principes de justice naturelle et d'équité procédurale,
- les principes de proportionnalité énoncés au par. 1.04(1.1) des Règles de procédure civile;
- les meilleures pratiques en vigueur dans d'autres tribunaux administratifs de l'Ontario.

Tout cela vise à rendre les procédures de la Commission plus accessibles et plus efficaces.

De nouvelles feuilles d'information et des feuilles d'information révisées sont également en cours d'élaboration et permettront aux parties de mieux savoir comment naviguer au sein des nouvelles procédures de la Commission.

Charge de travail actuelle

Au 1^{er} décembre 2016, la charge de travail actuelle de la Commission est constituée de 50 308 appels d'évaluations originales et présumées et de moins de 1 066 demandes ou appels déposés sous le régime de la *Loi sur les municipalités* ou de la *Loi sur la cité de Toronto*. Environ 43 000 des appels d'évaluations portent sur le cycle d'évaluation de 2013-2016; ces appels concernent des affaires résidentielles (13 %) et non résidentielles (87 %). Le nombre total de biens-fonds qui font l'objet d'un appel est de moins de 12 000. Environ

70 % des appels sont orientés vers la voie de la gestion des instances avec des ordonnances de procédure et/ou des plans de gestion du cas. Les dossiers les plus anciens de la Commission comprennent notamment des appels concernant l'Aéroport international Pearson et des centres commerciaux. Un grand nombre de ces appels feront l'objet d'une audience en 2017.

Les appels en matière d'évaluation à la valeur actuelle (EVA) de 2012 et les appels antérieurs qui sont en instance et qui n'ont pas été inscrits en vue d'une audience complète ou d'une médiation seront liés aux appels en matière d'EVA de 2016.

À compter du 1^{er} janvier 2017, les ordonnances de procédure et les plans de gestion du cas encore en vigueur ne feront plus partie des dossiers en cours de la Commission et les appels suivront la nouvelle stratégie pour le cycle d'évaluation de 2017-2020.

Le nouveau calendrier des procédures brièvement décrit ci-dessous s'appliquera à tous les appels en matière d'EVA. Afin d'éliminer l'accumulation des dossiers de la Commission, un bien-fonds faisant l'objet d'appels de l'EVA de 2012 et de l'EVA de 2016 se verra assigner, le cas échéant, le même calendrier au cours du cycle de quatre ans. Les biens-fonds faisant l'objet d'appels de l'EVA de 2012 seulement seront inscrits en vue d'une téléconférence pour fixer les dates péremptoires d'audience en 2017. La Commission compte sur l'entière coopération des intervenants pour régler les nouveaux dossiers au cours du cycle de quatre ans se terminant le 31 mars 2021.

Procédure pour interjeter appel

En vertu des modifications récentes apportées à la loi, les propriétaires d'un bien-fonds appartenant à la catégorie des biens résidentiels, des biens agricoles, des forêts aménagées ou des terres protégées doivent déposer une demande de réexamen (DR) auprès de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) avant d'interjeter appel à la Commission. Pour tous les autres types de biens-fonds, les propriétaires peuvent choisir soit de déposer une DR auprès de la SÉFM, soit d'interjeter appel à la CRÉF. Les appelants disposent d'un délai de 90 jours pour interjeter appel à la Commission à la suite de la décision sur la DR. Pour les biens-fonds non résidentiels et les appels d'un tiers, les parties doivent interjeter appel au plus tard le 31 mars.

Instance sommaire

Tout bien appartenant à la catégorie des biens résidentiels, des biens agricoles, des forêts aménagées ou des terres protégées feront directement l'objet d'une audience, quelle que soit sa valeur foncière. L'appel concernant un tel bien-fonds sera entendu dans les six mois de la date à laquelle il aura été interjeté appel. Les parties ne seront pas consultées au sujet de la date de leur audience. Toutefois, la Commission leur fournira un avis de l'audience.

Avant que la date de l'audience ne soit fixée, les parties seront tenues de s'échanger simultanément des documents pertinents et de se rencontrer pour tenter de régler les questions en litige. Les parties seront aussi informées de la date avant laquelle elles doivent indiquer par écrit à la Commission si l'appel a été réglé ou non et, dans la négative, demander que la Commission fixe la date d'audition de l'appel.

Instance générale

Pour tous les autres biens-fonds, les appels seront inscrits comme instances générales et suivront un calendrier des procédures établi par la Commission. Le calendrier des procédures indique les étapes de la procédure qui sont nécessaires pour mener à bien

l'audition de l'appel, ainsi que le délai entre chaque étape de la procédure.

La Commission créera un comité consultatif de gestion des appels (CCGA). Celui-ci comprendra des représentants des municipalités, de la SÉFM et du milieu des impôts fonciers, ainsi que des membres de la Commission et de son personnel. Le CCGA conseillera le président associé sur ce qui suit :

- les politiques et pratiques relatives à l'assignation d'une date de début pour chaque appel au cours du cycle de quatre ans, lorsque les parties seront tenues de commencer à suivre les étapes de la procédure décrites dans le calendrier des procédures;
- au besoin, des intervalles de temps complémentaires dans un calendrier des procédures;
- les biens-fonds critiques qui doivent faire l'objet d'un appel plus tôt dans le cycle de quatre ans.

Le CCGA aidera également la Commission à surveiller la progression des appels dans le système.

Calendrier des procédures

Afin que la totalité des dossiers de la Commission puisse être réglée, toutes les parties devront se conformer au calendrier des procédures standardisé que prescrit la Commission. Le calendrier des procédures prévoit les exigences suivantes :

- Les parties doivent soumettre leur date de début souhaitée pour chaque bien-fonds au comité consultatif de gestion des appels, à défaut de quoi la Commission déterminera leurs dates de début. Les parties peuvent demander une date de début commune pour des groupes d'appels connexes.
- Toutes les parties prévues par la loi devront respecter les dates limites précisées dans le calendrier des procédures assigné à un appel.
- Le calendrier des procédures comprendra des divulgations, un exposé des questions en litige, un exposé de réponse, des réunions obligatoires entre les parties et une conférence en vue d'un règlement amiable tenue par la Commission.
- Seule la preuve déposée au plus tard à la date limite prévue pour les divulgations sera examinée; la Commission ne permettra pas d'admettre à l'audience la preuve déposée en retard.
- Une question ne peut être soulevée lors d'une procédure d'audition que si elle a été énoncée dans les exposés des questions en litige et de réponse qui ont été signifiés et déposée auprès de la Commission.
- Des ajournements ne seront accordés que dans des circonstances exceptionnelles, comme une situation d'urgence.

Réunions de règlement obligatoires et conférences en vue d'un règlement amiable

Dans le cadre du calendrier des procédures, les parties doivent obligatoirement se rencontrer pour discuter des options de règlement. Si l'affaire n'est pas réglée, les parties procéderont à une conférence en vue d'un règlement amiable tenue par la Commission par voie de téléconférence, ou en personne si la nature des questions en litige l'exige. À la

conférence en vue d'un règlement amiable, un membre de la Commission se fondera sur la preuve déposée par les parties pour les encourager à conclure un règlement. Si aucun règlement n'est conclu, le membre de la Commission déterminera si le bien-fonds doit faire l'objet d'une médiation ou d'une audience.

Médiation

Au cours des derniers mois, la Commission a obtenu de bons résultats en utilisant la médiation pour régler des appels. Par conséquent, la Commission entend incorporer davantage la médiation dans ses procédures lors du prochain cycle d'évaluation (2017-2020). Lorsqu'un appel est renvoyé à la médiation, un membre de la Commission spécialement formé travaille avec les parties pour faciliter un règlement négocié des questions soulevées dans le cadre de l'appel. Plus particulièrement, le médiateur travaille avec les parties pour favoriser un règlement négocié en les aidant à cerner les questions, les intérêts et les options de règlement. Le médiateur aide aussi chacune des parties à évaluer les forces et faiblesses de son cas dans l'éventualité où l'affaire ferait l'objet d'une audience.

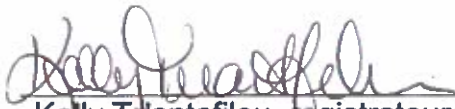
Autres formes d'audience

La Commission aura également recours à d'autres formes d'audience pour fournir un meilleur accès à la justice, notamment des audiences écrites, des téléconférences et des vidéoconférences.

Règlement des plaintes

La SÉFM et les cabinets qui représentent les appelants ont convenu qu'ils nommeront chacun un « ombudsman » pour traiter les plaintes concernant les dates limites manquées.


Pour de plus amples renseignements sur les Règles de pratique et de procédure mises à jour, veuillez consulter le site Web de la Commission, à www.elto.gov.on.ca.



Kelly Triantafilou, registrateure par
intérim, CREF




Date



Ellen Wexler, directrice générale,
TEATO



Date



Paul Muldoon, président associé,
CREF



Date



Bruce Krushelnicki, président exécutif,
TEATO



Date