

L'évaluation de votre propriété

Rôles 2011-2012-2013



Montréal 

L'évaluation de votre propriété

Le déneigement, les sports et loisirs, la collecte des déchets, les services policiers, le transport en commun, l'épuration des eaux : autant de services dont vous bénéficiez avantagusement. Évidemment, vous partagez, par le biais des taxes, les coûts reliés à ces services publics.

La taxe foncière contribue ainsi à maintenir et à améliorer la qualité de vie dont vous profitez. Elle est établie à partir de l'évaluation d'un ensemble de propriétés dont la vôtre fait partie.

La valeur de chaque immeuble est inscrite au rôle d'évaluation. C'est la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal qui prépare les rôles d'évaluation de l'ensemble des municipalités de l'île de Montréal.

Le rôle d'évaluation

C'est l'inventaire de toutes les propriétés d'un territoire, indiquant leur quantité, leurs caractéristiques et la valeur de chacune. Il inclut toutes les propriétés résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles et agricoles.

Le rôle d'évaluation de votre municipalité entre en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Il s'applique à vos comptes de taxes 2011, 2012 et 2013.

Le rôle est disponible pour consultation à votre hôtel de ville, à votre bureau d'arrondissement, aux bureaux régionaux de la Direction de l'évaluation foncière ou par Internet (<http://ville.montreal.qc.ca/evalweb>).

Le rôle d'évaluation est mis à jour lorsqu'un événement prévu par la Loi sur la fiscalité municipale le requiert (rénovation, démolition, incendie, etc.).

La valeur d'une propriété

L'évaluation de votre propriété reflète sa **valeur réelle au 1^{er} juillet 2009**.

La valeur réelle, c'est le prix de vente le plus probable sur un marché libre et ouvert à la concurrence.



Une évaluation juste : des méthodes reconnues

L'évaluateur peut utiliser trois méthodes : la **comparaison**, le **coût** et le **revenu**.

La méthode de comparaison

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété en la comparant à d'autres du même type qui ont été vendues.

La méthode du coût

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété en additionnant la valeur du terrain de la propriété au coût déprécié du bâtiment. Ce coût est obtenu en soustrayant la dépréciation du coût de remplacement à neuf du bâtiment qui inclut la main-d'œuvre et les matériaux.

La méthode du revenu

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété, en actualisant ses revenus nets d'exploitation annuels, normalisés au taux découlant du marché d'immeubles du même type qui ont été vendus.

Modifications à la propriété

Certaines rénovations ou améliorations ne feront pas augmenter nécessairement la valeur de votre propriété d'un montant égal à leur coût.

Les travaux d'entretien régulier et mineurs comme la peinture, le changement d'un tapis ou la réfection de l'entrée de garage ne font pas augmenter la valeur de votre propriété.

Pas d'accord avec l'évaluation?

Vous pouvez demander une révision administrative de votre évaluation. **Puisque des frais non remboursables** sont exigés pour effectuer cette révision, vous devez avoir des motifs sérieux de croire que la valeur de votre immeuble ou toute autre information relative à votre immeuble ne reflète pas la réalité. En ce qui concerne spécifiquement la valeur réelle de votre propriété, il est suggéré de vérifier le prix de vente d'immeubles comparables dans votre voisinage, vendus en 2009.

Pour demander une révision administrative, vous devez utiliser le formulaire « **Demande de révision du rôle d'évaluation foncière** » et le transmettre, soit par courrier recommandé, soit en personne à l'un des bureaux régionaux de la **Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal (DEFVM), du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h**.

Le formulaire de demande de révision administrative est disponible à votre hôtel de ville, à votre bureau d'arrondissement ou dans les bureaux régionaux de la DEFVM.

À partir du dépôt du rôle, **vous avez jusqu'au 30 avril 2011** pour déposer une demande de révision administrative. Vous ne pourrez pas demander de révision par la suite.

Par ailleurs, si vous demandez une révision administrative à la suite de l'émission d'un certificat de l'évaluateur de la Ville, **vous devez en faire la demande avant le 61^e jour suivant l'expédition de l'avis vous informant de la modification**.

Pour faire suite à votre demande de révision administrative, l'évaluateur de la Ville vous communiquera sa réponse par écrit et, s'il y a lieu, corrigera l'inscription au rôle.

Une requête au Tribunal administratif du Québec

Si une divergence d'opinion subsiste à la suite de la réponse de l'évaluateur à votre demande de révision, vous pouvez exercer un recours devant la **Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec**. Pour ce faire, vous devez déposer une requête au secrétariat du Tribunal administratif du Québec ou dans tout greffe de la Cour du Québec.

Vous pouvez déposer le formulaire dûment rempli en vous présentant aux bureaux de la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal :

- 255, boul. Crémazie Est, bureau 600 Montréal (Québec) H2M 1M2
- 7101, rue Jean-Talon Est, bureau 1110 Anjou (Québec) H1M 3N7
- 1868, boul. des Sources, bureau 500 Pointe-Claire (Québec) H9R 5R2

ou :

Pour éviter les files d'attente, nous le faire parvenir **PAR COURRIER RECOMMANDÉ** au : 255, boul. Crémazie Est, bureau 600 Montréal (Québec) H2M 1M2

N'envoyez pas d'argent comptant par la poste. Vous devez payer par chèque visé ou mandat-poste au nom de la Ville de Montréal.