

La visite de votre propriété

Quelques renseignements utiles

La Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal

La Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal a la responsabilité d'évaluer tous les immeubles sur le territoire de l'île de Montréal. Ainsi, les évaluateurs ont le mandat d'évaluer à leur valeur marchande toutes les propriétés tant résidentielles, que commerciales, industrielles et institutionnelles.

L'élément de base pour l'établissement de la valeur d'une propriété est d'abord et avant tout la description physique du bâtiment.

■ Pourquoi une visite?

Pour l'assister dans son travail, l'évaluateur a recours à un technicien-inspecteur, dont la tâche principale est de procéder aux relevés physiques des propriétés.

Si des rénovations sont apportées à la propriété, il est important que ces changements soient recensés de façon à ce qu'ils figurent au dossier technique de la propriété.

■ Est-ce obligatoire?

La Loi sur la fiscalité municipale est une loi provinciale qui encadre le travail des évaluateurs municipaux. Dans le cadre de ses responsabilités, les articles 15 et 16 de cette loi confèrent à l'évaluateur municipal le pouvoir de procéder à une visite de toutes les propriétés.

LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE

Article 15

Visite de l'évaluateur

L'évaluateur ou son représentant peut, dans l'exercice de ses fonctions, visiter et examiner un bien situé dans le territoire de la municipalité locale, entre 8 h et 21 h du lundi au samedi, sauf un jour férié.

Identification de l'évaluateur

Il doit être muni d'une carte d'identité, sur laquelle apparaît sa photographie, délivrée ou certifiée par le greffier de l'organisme municipal responsable de l'évaluation, et il doit l'exhiber sur demande.

Article 16

Entrave

Le propriétaire ou l'occupant qui refuse l'accès du bien à l'évaluateur ou à son représentant agissant en vertu de l'article 15, ou qui l'entrave, sans excuse légitime, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 50 000 \$.

■ Pourquoi ma propriété?

Tel que mentionné précédemment, la donnée de base à une évaluation de qualité est un relevé physique fidèle à l'état de la propriété. Ainsi, toute rénovation doit normalement faire l'objet d'une visite afin que le dossier technique de la propriété soit mis à jour. Le permis que votre municipalité vous a attribué est la confirmation que des travaux seront entrepris.

De plus, compte tenu que des travaux peuvent être effectués sans permis, l'évaluateur a l'obligation légale de s'assurer, à tous les 9 ans, de l'état physique des immeubles et peut visiter toutes les propriétés du territoire, qu'il y ait eu ou non des modifications physiques apportées à la propriété.

■ Ma valeur sera-t-elle augmentée?

Les améliorations apportées à une propriété ne signifient pas automatiquement que la valeur sera augmentée, ni que votre compte de taxe sera accru. En effet, bon nombre de rénovations mineures ont pour effet de maintenir l'état physique de la propriété. Ces travaux constituent un entretien normal et, souvent, ces changements ne devraient pas modifier la valeur. Néanmoins, ces changements doivent être relevés pour s'assurer d'un dossier technique fidèle à la réalité.

■ L'agglomération de Montréal

La gestion des rôles d'évaluation est une responsabilité régionale relevant de l'agglomération de Montréal qui est composée de la Ville de Montréal et des 15 municipalités de banlieue.



■ Si ma valeur augmente, quelle sera l'augmentation?

Certains travaux effectués sur une propriété peuvent par contre se traduire par une valeur accrue de la propriété et, conséquemment, par des taxes municipales plus élevées. Des travaux d'agrandissement ou des rénovations majeures devraient conduire à une réévaluation d'une propriété.

Si la valeur de votre propriété devait être revue à la hausse, le coût des travaux sera naturellement une indication du niveau d'augmentation de la valeur. Il est important de rappeler que le coût n'égal pas nécessairement et exactement la valeur. Par exemple, un sous-sol rénové à grands frais pourrait ne valoir qu'une fraction de la facture totale des travaux. L'évaluateur municipal doit toujours viser à déterminer quelle valeur un acheteur serait prêt à déboursier pour les rénovations entreprises.

■ Quand serais-je informé?

Seuls les propriétaires dont l'évaluation sera révisée seront informés des changements. Normalement, dans les trois mois de la visite du technicien, votre municipalité devrait vous transmettre un avis de modification indiquant la nouvelle valeur, laquelle devrait être rétroactive à la date de fin des travaux.

■ Vous n'êtes pas d'accord avec la nouvelle valeur?

Dans les 60 jours suivant la date d'envoi de l'avis de modification, vous pouvez demander une révision administrative de la nouvelle valeur de votre propriété. Le formulaire est disponible à votre hôtel de ville, aux bureaux d'arrondissement ainsi que dans les bureaux régionaux ou le site Web de la Direction de l'évaluation foncière.

■ Pour toute autre information veuillez communiquer avec :

Service à la clientèle
514 280-EVAL
(514 280-3825)
www.ville.montreal.qc.ca/evalweb