

RAPPORT DU BUREAU DE L'OMBUDSMAN

DOSSIER : OMB-12-04-030

RÉSUMÉ DU RAPPORT

« *Ajustement de taxes lors de subdivision de lot* »

Nature de la plainte

Le plaignant soutient être lésé par le fait que le Service des finances a modifié sa procédure d'émission de crédits de taxes lors d'une subdivision de lot. Ce faisant, les crédits qu'il recevait auparavant dans de telles situations, en tant que premier propriétaire, ont été octroyés aux propriétaires actuels des lots. Le plaignant considère qu'il ne lui revient pas de faire les démarches pour récupérer ces crédits. Il demande donc à la Ville de lui remettre ces montants.

Enquête

Le 18 avril 2012, dans le cadre de leur enquête, les commissaires désignés ont rencontré le plaignant au Bureau de l'ombudsman.

Les commissaires ont aussi rencontré le directeur de la Division des revenus du Service des finances.

Conclusion et recommandation

Au terme de leur enquête, les commissaires concluent que la plainte est fondée et que le plaignant est lésé par la décision de la Ville d'appliquer à son dossier, de façon rétroactive, sa nouvelle procédure relative aux taxes payées en trop, à la suite d'une subdivision de terrain. Ils considèrent que cette décision a des conséquences injustes à l'égard du plaignant et qu'il ne pouvait les prévenir au moment où est survenue sa transaction soit en juillet 2010.

Les commissaires comprennent bien les objectifs poursuivis par la Ville en modifiant cette procédure et ils croient qu'ils sont louables. Par contre, la transaction du plaignant est faite en juillet 2010 et il ressort des témoignages entendus qu'à cette date, la Ville utilisait encore l'ancienne procédure. Les commissaires sont donc d'avis que la procédure suivie dans ce dossier devrait être celle utilisée par la Ville à l'été 2010, soit la procédure connue du plaignant et non celle en vigueur au moment où le Service des finances traite le dossier et émet les crédits. Il ne leur apparaît pas équitable d'opposer au plaignant une procédure adoptée un an après sa transaction, procédure que ni lui ni le notaire ne pouvaient connaître au moment de la vente. De plus, si la Ville a pris plus d'un an pour traiter le dossier (évaluation et taxation) et qu'elle a décidé entre temps de changer ses procédures, ce n'est pas au plaignant à en faire les frais.

Les commissaires soulignent par ailleurs que la Ville, consciente des impacts que ce changement pourrait avoir, a publié un communiqué en juillet 2011 afin d'en informer les intervenants concernés. À compter de cette date, elle établit donc clairement que les ajustements de taxes devront dorénavant se faire entre le vendeur et l'acquéreur, chez le notaire, dans les cas d'une subdivision de terrain. La

Ville savait donc que ce changement pouvait avoir des impacts et que tous les intervenants concernés devraient s'ajuster pour l'avenir. Elle ne peut toutefois exiger un tel ajustement de la part du plaignant dans le cadre d'une transaction faite un an plus tôt.

Ils notent de plus que l'ancienne procédure n'avait jamais fait l'objet de plainte ou de réclamation. La Ville a donc procédé à ce changement en présumant que sa procédure pourrait causer des préjudices aux citoyens ayant fait des ajustements chez le notaire lors de transaction. En voulant prévenir un problème hypothétique, elle a causé un préjudice au plaignant.

Les commissaires recommandent donc que la Ville rembourse au plaignant les crédits de 1 326,37 \$ avec les ajustements nécessaires. Les commissaires comprennent que l'émission de ces crédits nécessitera probablement, de la part de la Ville, des démarches et des vérifications quant aux ajustements qui auraient pu être faits entre les propriétaires subséquents. Ils croient qu'il incombe à la Ville, dans ce cas-ci, de faire ces vérifications étant donné qu'elle a elle-même créé cette situation en modifiant sa procédure un an après la transaction et en remettant, sans le prévenir, les crédits attendus par le plaignant à d'autres propriétaires.

2012-05-17