

Évaluation foncière : la visite de votre propriété

Quelques renseignements utiles



Le Service de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal

Le Service 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 et de dresser les rôles d'évaluation foncière. Ainsi, l'évaluateur a le mandat d'évaluer, à leur valeur marchande, toutes les propriétés résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles.

Afin d'établir la valeur réelle des immeubles à inscrire au rôle, de même que pour maintenir un inventaire à jour des propriétés à évaluer, le Service de l'évaluation foncière doit s'assurer de posséder des données fiables et valides des immeubles à évaluer.

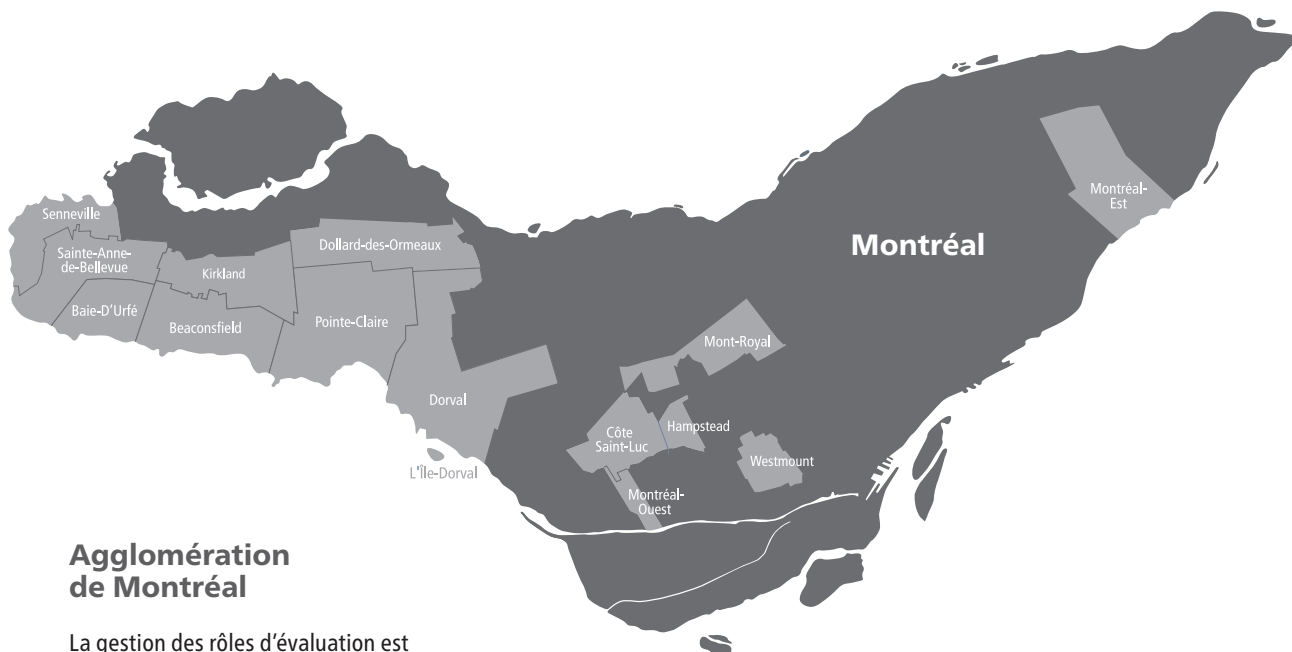
Est-ce obligatoire ?

La *Loi sur la fiscalité municipale*, loi provinciale qui encadre le travail des évaluateurs municipaux, accorde à l'évaluateur municipal ou son représentant le pouvoir de procéder à une visite des propriétés (art. 15 à 18 de la *L.F.M.*).

L'évaluateur doit relever périodiquement la condition physique des immeubles et peut visiter les propriétés, qu'elles aient subi ou non des modifications.

Le personnel du Service de l'évaluation foncière peut communiquer avec vous pour recueillir des renseignements ou procéder à une visite de votre immeuble.

L'accès à l'information concernant votre propriété et sa visite s'avèrent d'une grande importance pour établir la valeur des immeubles et assurer une équité entre les contribuables payeurs de taxes foncières.



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 villes liées.

Pour l'assister dans son travail, l'évaluateur a recours à un technicien/inspecteur dont la principale tâche est de procéder aux relevés physiques des propriétés en les visitant. Le technicien/inspecteur a le mandat de recueillir les renseignements qui contribuent à établir la valeur réelle de la propriété et mettre à jour le dossier de votre propriété :

- Il relève ou valide les dimensions du bâtiment, met à jour le croquis, relève la qualité et la condition des matériaux, prend des photographies et note les caractéristiques de localisation de l'immeuble.
- Il s'informe de la nature, des dates de réalisation et du coût des travaux qui ont pu être réalisés.
- S'il y a lieu, il s'informe des conditions du marché immobilier prévalant au moment de la vente de la propriété et du contexte entourant les circonstances de la vente.
- Lorsque la propriété génère des revenus, il recueille les renseignements relatifs aux revenus et aux dépenses liés à l'immeuble.

Pourquoi ma propriété ?

Plusieurs raisons peuvent motiver l'inspection d'une propriété :

- Des travaux ont été réalisés à la suite de l'octroi d'un permis de construction.
- La propriété a été vendue. Par conséquent, dans les mois qui suivent la transaction, l'évaluateur doit s'assurer que la description de l'immeuble inscrite à ses dossiers reflète bien l'immeuble vendu.
- La *Loi sur la fiscalité municipale* oblige le Service de l'évaluation foncière à s'assurer, au moins une fois tous les neuf ans, de l'exactitude des données en sa possession (art. 36.1 de la *L.F.M.*).

La valeur de ma propriété sera-t-elle augmentée ?

Certaines rénovations ou améliorations ne feront pas nécessairement augmenter la valeur de votre propriété (ex. : travaux d'entretien régulier que sont la réfection du toit ou de l'entrée de garage, la peinture).

Certains travaux effectués sur une propriété peuvent, par contre, entraîner une hausse de valeur (ex. : rénovation d'une cuisine ou d'une salle de bain, travaux d'agrandissement ou aménagement d'un sous-sol).

Cependant, l'augmentation de la valeur n'est pas nécessairement d'un montant égal au coût total des travaux. L'évaluateur doit déterminer quelle somme supplémentaire un acheteur serait prêt à déboursier pour les améliorations réalisées.

Peu importe leur impact sur la valeur à inscrire au rôle d'évaluation, ces changements doivent être relevés pour s'assurer d'un dossier technique fidèle à la réalité.

Quand serais-je informé ?

Lorsque des changements importants sont apportés à la propriété, le technicien/inspecteur transmet le dossier à l'évaluateur qui doit estimer l'impact des modifications effectuées sur la valeur réelle de la propriété inscrite au rôle.

Seuls les propriétaires dont l'évaluation sera révisée seront informés des changements.

Normalement, dans les six 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 sur montreal.ca.

Pour plus d'informations :
Service à la clientèle
514 280-3825
montreal.ca

Montréal 