

# Résumé



Société québécoise  
d'information juridique

## Parties

Daoust c. Boucherville (Ville de)

## Juridiction

Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.), Section des affaires immobilières

## Numéro de dossier

SAI-M-184688-1105

## Décision de

Marie Charest, Mario Bouchard et Jean Dion, juges administratifs

## Date de la décision

2012-12-06

## Références

AZ-50921712

2012 QCTAQ 11946

2013EXP-299

Texte intégral : 14 pages (copie déposée au greffe)

## Indexation

MUNICIPAL (DROIT) — fiscalité municipale — évaluation foncière — procédure — Tribunal administratif du Québec — révision — vice de fond — droit d'être entendu — possibilité pour la municipalité de commenter ou de contredire la substance d'une preuve — appréciation de la preuve — demande de réouverture d'enquête — rejet — caractère raisonnable de l'évaluation — absence de préjudice.

## La Dépêche

MUNICIPAL (DROIT) : Une requête en révision présentée en vertu de l'article 154 de la *Loi sur la justice administrative* par une municipalité est rejetée à la suite d'une décision du TAQ ayant réduit la valeur

foncière d'un immeuble; notamment, le TAQ était fondé à rejeter une demande de réouverture d'enquête de la municipalité.

### **Résumé**

Requête en révision d'une décision du Tribunal administratif du Québec ayant réduit la valeur foncière d'un immeuble. Rejetée.

La municipalité demande la révision de la décision du Tribunal en application de l'article 154 de la *Loi sur la justice administrative*. Le requérant demande le rejet de cette requête au motif qu'elle est déraisonnable et disproportionnée. Il prétend notamment que la décision de la première formation n'a entraîné qu'un remboursement de moins de 125 \$ de taxes annuellement.

### **Décision**

Même si l'article 115 de la loi permet de rejeter un recours jugé dilatoire ou abusif, sitôt que ce recours soulève des questions en apparence défendables ou cohérentes, une requête en rejet en vertu de cet article doit être rejetée. La municipalité conteste le fait que la première formation ait préféré analyser les ventes en fonction de la date de l'acte de vente plutôt que de celle de l'offre alors que cette question n'aurait jamais été débattue à l'audience. Cependant, l'enregistrement de l'audience démontre que c'est l'expert de la municipalité qui a ouvert la discussion sur cette question. De plus, le procureur de la municipalité a sommairement plaidé cet aspect en fin d'audience. La première formation était donc bien fondée à se prononcer sur cette question. La municipalité allègue aussi que la première formation, sans motiver ce choix, aurait retenu des prix de vente avancés par le requérant sans tenir compte du témoignage de son expert selon lequel ces prix seraient erronés. Or, ce n'est qu'à titre indicatif, dans le contexte d'une analyse globale de la preuve du marché à la date de référence, que la première formation a traité de ces ventes. De plus, les erreurs de prix invoquées par l'expert de la municipalité sont mineures. Il ne peut donc s'agir d'un vice de fond ou de procédure de nature à invalider la décision. Enfin, la municipalité prétend que la première formation a rendu sa décision après que le requérant eut été autorisé à déposer sa preuve et son argumentation supplémentaires, alors qu'elle n'a pas eu l'occasion de commenter ou de contredire ces éléments additionnels, sa demande de réouverture d'enquête ayant été rejetée. Or, l'information envoyée par le requérant correspondait essentiellement à ce que la municipalité lui avait demandé de produire, sans se réserver de droit de réplique. Il est vrai que cette pièce, transmise par étapes, a été accompagnée de commentaires et de documents supplémentaires. La

municipalité n'a cependant jamais été empêchée de formuler ses commentaires. Seule sa demande de réouverture d'enquête a été rejetée. Étant donné l'historique du dossier, il était normal que la première formation mette fin aux suppléments d'informations provenant des parties. Il n'y a donc aucune contravention à l'article 142 de la loi, et la première formation était fondée à rejeter la demande de réouverture d'enquête de la municipalité. À cela s'ajoute le caractère raisonnable de la conclusion de la première formation au regard de la valeur. En effet, tant l'évolution du marché que l'opinion d'un expert confirment la validité de cette conclusion. Enfin, les parties ne subissent aucun préjudice.

### **Fascicule Express**

EXP 2013, no 04

### **Historique**

#### **Instance précédente**

Véronique Pelletier, juge administrative, T.A.Q., Section des affaires immobilières, SAI-M-184688-1105, 2012 QCTAQ 05891, 2012-05-31, SOQUIJ AZ-50863130

#### **Référence(s) antérieure(s)**

(T.A.Q., 2012-05-31), 2012 QCTAQ 05891, SOQUIJ AZ-50863130 , 2012EXP-2680

### **Législation citée**

C.P.C., art. 4.1 , 4.2

*Interprétation (Loi d')*, (L.R.Q., c. I-16), art. 41 , 57

*Justice administrative (Loi sur la)*, (L.R.Q., c. J-3), art. 1 , 11 , 15 , 115 , 142 , 154 , 154 paragr. 1 , 154 paragr. 2 , 154 paragr. 3

### **Jurisprudence citée**

*Grossiste M.R. Boucher inc. c. Québec (Procureur général) (Ministère des Transports)* , (C.Q., 2011-01-26), 2011 QCCQ 345, SOQUIJ AZ-50715552

*Montréal (Ville de) c. Canterm Canadian Terminals Inc.* (T.A.Q., 2006-09-29), SOQUIJ AZ-50393332, T.A.Q.E. 2006AD-288

*Ouellette c. Commission de la santé et de la sécurité du travail* (C.S., 2012-10-03), 2012 QCCS 4705, SOQUIJ AZ-50900084, 2012EXP-3832, 2012EXPT-2124

*Savage c. Boucherville (Ville de)* , (T.A.Q., 2000-01-14), SOQUIJ AZ-50069784, T.A.Q.E. 2000AD-57, [2000] T.A.Q. 341

*St-Fulgence (Municipalité de) c. Commission de protection du territoire agricole du Québec* (T.A.Q., 2007-10-16), 2007 QCTAQ 10208, SOQUIJ AZ-50455234, T.A.Q.E. 2007AD-290

**Catégorie**

02

**Date du versement initial**

2013-01-29

**Date de la dernière mise à jour**

2013-02-06

## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

### Section des affaires immobilières

En matière de fiscalité municipale

**Date** : 6 décembre 2012

Référence neutre : 2012 QCTAQ 11946

**Dossier** : SAI-M-184688-1105

---

#### Devant les juges administratifs :

MARIE CHAREST  
MARIO BOUCHARD  
JEAN DION

---

PIERRE DAOUST

Partie requérante

c.

VILLE DE BOUCHERVILLE

VILLE DE LONGUEUIL

Parties intimées

et

ISABELLE BOURQUE

Partie mise en cause

---

## DÉCISION

Requête en révocation suivant l'article 154 L.J.A.

---

[1] Le Tribunal est saisi par l'intimée, Ville de Longueuil (Longueuil), d'une requête en révocation en vertu des paragraphes 2 et 3 de l'article 154 de la *Loi sur la justice administrative*<sup>1</sup> (ci-après L.J.A.) d'une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec le 31 mai 2012<sup>2</sup> (TAQ 1).

[2] Par cette décision, le Tribunal accueillait le recours du requérant et réduisait la valeur de son immeuble.

[3] Par une lettre de ses procureurs produite au Tribunal le 20 juin 2012, détaillant les motifs au soutien de sa demande, Longueuil conteste divers aspects de TAQ 1.

[4] Le 13 juillet 2012, le requérant et la mise en cause écrivent au Tribunal une lettre intitulée « *Requête pour contester la tenue d'une audition obtenue par le procureur de la ville suite à sa demande de révocation d'une décision du Tribunal.* » Ils y soulèvent que l'audition de la requête en révocation serait déraisonnable et non proportionnée en fonction des particularités du recours du requérant. Ils s'appuient sur les articles 4.1 et 4.2 du *Code de procédure civile*<sup>3</sup>, les articles 15 et 115 L.J.A. et les articles 41 et 57 de la *Loi d'interprétation*<sup>4</sup>, citant ces dispositions législatives et des extraits de jurisprudence au soutien de leur position. Ils insistent sur le fait que, TAQ 1 n'ayant résulté qu'en un remboursement de moins de 125 \$ de taxes annuellement et de nombreuses heures ayant déjà dû être investies dans ce dossier par toutes les parties et le Tribunal, en ajouter pour entendre la requête en révocation de l'intimée serait démesuré.

[5] La date d'audition de la requête en révocation de l'intimée est subséquemment fixée lors d'un appel de rôle où les parties sont présentes.

[6] Les principaux motifs soulevés par Longueuil au soutien de sa demande sont les suivants :

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. J-3.

<sup>2</sup> 2012 QCTAQ 05891.

<sup>3</sup> L.R.Q., c. C-25.

<sup>4</sup> L.R.Q., c. I-16.

- TAQ 1 aurait été rendue alors que le requérant avait été autorisé à déposer preuve et argumentation supplémentaires, sans que l'intimée ait eu l'occasion de commenter ou contredire ces éléments additionnels, puisque sa demande de réouverture d'enquête a été rejetée.
- TAQ 1, sans motiver ce choix, aurait retenu des prix de ventes avancés par le requérant sans tenir compte du témoignage de l'expert de l'intimée selon lequel ces prix seraient erronés.
- TAQ 1 a préféré analyser les ventes en fonction de la date de l'acte de vente plutôt que celle de l'offre alors que cette question n'aurait jamais été débattue à l'audience; ce faisant, le Tribunal aurait agi à l'encontre de l'article 142 L.J.A.

[7] C'est dans ce contexte que la présente formation (TAQ 2) a entendu la demande de l'intimée et rend la présente décision.

#### **Les arguments de Longueuil**

[8] Au début de l'audience sur sa requête en révocation, l'intimée a tenté de soulever un quatrième motif correspondant à une impossibilité de reconstituer le calcul ayant mené à la conclusion de TAQ 1. Cependant, lorsque TAQ 2 a souligné à l'expert de l'intimée qu'une des données de son calcul était inexacte et qu'avec la bonne donnée on arrivait au même résultat que TAQ 1, Longueuil a laissé tomber ce motif.

[9] Longueuil passe au travers des courriels échangés entre les parties et le Tribunal<sup>5</sup> après la fin de l'audience. Il en ressort que :

- Le 28 février 2012, le requérant a produit au Tribunal l'avant-contrat demandé par l'intimée lors de l'audition de la cause<sup>6</sup>, mais en y ajoutant quelques pages détaillant le prix de 255 828 \$ résultant de l'offre d'achat du 4 mai 2009, puis le prix final modifié à la suite des deuxièmes ajouts de 262 639 \$, et une actualisation de ce prix au 1<sup>er</sup> juillet 2008 d'un montant de 251 100 \$, ainsi que des explications et arguments aux fins de convaincre le Tribunal de retenir ce dernier montant dans sa décision.
- Le même jour, le procureur de Longueuil écrivait au Tribunal pour demander un délai d'une semaine pour réagir aux documents produits par le requérant.

---

<sup>5</sup> Pièce R-1.

<sup>6</sup> La cote I-3 avait alors été réservée pour ce document.

- Le lendemain, 29 février, la juge du Tribunal ayant entendu la cause lui accordait un délai expirant le 9 mars 2012 pour lui faire part de ses commentaires.
- Le 1<sup>er</sup> mars 2012, le requérant et la mise en cause écrivaient au Tribunal et au procureur de l'intimée en indiquant avoir retrouvé des documents manquants complétant leur envoi du 28 février qu'ils joignent à ce courriel, et une meilleure copie d'une partie de l'avant-contrat initial transmis le 28 février.
- Le 6 mars 2012, les procureurs de l'intimée écrivent au Tribunal une lettre commentant en détail les éléments amenés par le requérant depuis le 28 février 2012, en lien avec la preuve soumise à l'audience par l'expert de l'intimée. Un tableau de l'évolution du marché des condominiums dans le temps y est annexé. On y indique de plus que les prix de base des projets Jardins de Bergerac et Jardins de Dijon n'incluraient pas les mêmes éléments et on y demande une réouverture d'enquête afin d'assigner un représentant du promoteur et de faire la preuve que :

*«- Le crédit avant taxes de 2 625 \$ accordé pour les armoires concernait non seulement la hauteur de celle-ci (sic) mais aussi une considération pour une qualité optimale de mélamine dite «shaker» (il est à noter que cela est confirmé par les derniers documents que vous a fait parvenir les requérants (sic));*

*- Une même unité coûtait plus cher dans le projet Jardins de Dijon que dans le Jardin de Bergerac mais ne comportait pas les mêmes éléments de base. C'est ainsi que les requérants, à titre d'acquéreurs dans le projet de Dijon ont obtenu que les planchers de bois de leur unité soient en merisier sans excédent du prix de base. Or, les mêmes planchers constituaient un extra de 8 550 \$ (avant taxes) dans le projet Bergerac. »*

(transcription conforme)

- Le 9 mars 2012, le requérant et la mise en cause écrivent une nouvelle lettre au Tribunal commentant la lettre du 6 mars des procureurs de l'intimée et précisant entre autres que l'ajustement pour les planchers de merisier ne devrait pas être de 8 550 \$ mais plutôt de 4 275 \$ en raison d'un rabais de 50 % accordé par le promoteur selon les informations qu'ils ont obtenues et des documents annexés à leur lettre. Ils admettent la validité de la hausse de marché de 3,35 % découlant du tableau joint à cette lettre du 6 mars, réfèrent à d'autres indications de hausse de marché et soulignent l'absurdité d'une conclusion de valeur supérieure, au 1<sup>er</sup> juillet 2008, au prix payé en 2009.

- Le 27 avril 2012, à la suite d'un message du procureur de Longueuil demandant si le dossier était en délibéré ou si sa demande de réouverture d'enquête était toujours susceptible de se voir accordée, la juge ayant subséquemment signé TAQ 1 écrit un courriel aux parties pour confirmer la réception de plusieurs documents et informations supplémentaires de la part de chacune des parties; elle y indique aussi qu'une réouverture d'enquête n'est pas nécessaire, puisqu'elle considère avoir suffisamment d'informations pour rendre la décision TAQ 1. Elle précise avoir pris le dossier en délibéré le 9 mars précédent.

[10] Le procureur de Longueuil précise que, à la suite de ce dernier courriel, il a présumé que la lettre du 9 mars ne serait pas prise en compte dans le cadre du délibéré, mais qu'il a constaté s'être trompé lorsqu'il a pris connaissance de TAQ 1.

[11] Il attire l'attention de TAQ 2 sur l'article 142 L.J.A. selon lequel le Tribunal ne peut retenir un élément de preuve dans sa décision que si les parties ont été à même de le commenter ou de le contredire.

[12] À la suite d'une question du Tribunal sur la possibilité qu'un préjudice doive résulter des erreurs soulevées dans la requête en révocation pour y donner ouverture, il plaide que ce n'est pas le cas en l'instance puisque la requête ne s'appuie que sur les paragraphes 2 et 3 de l'article 154 L.J.A. En effet, ce n'est qu'au paragraphe 1<sup>o</sup> qu'il est indiqué que ce motif n'est valable que si cela avait pu justifier une décision différente.

[13] En réponse aux arguments du requérant, il rappelle que l'article 115 L.J.A. ne peut être utilisé pour rejeter une demande légitime comme celle de Longueuil en l'instance. Il ajoute que cette dernière ne pouvait anticiper ce qui n'était pas encore en preuve ni s'y préparer plus tôt. Il plaide donc que le refus de la réouverture d'enquête demandée va à l'encontre du droit d'être entendu, un principe fondamental de justice, distinct de la notion de préjudice, et applicable à toute partie. Il précise enfin que le Tribunal n'est pas lié par les dispositions du *Code de procédure civile* qui ne peuvent avoir qu'un rôle supplétif dans le cadre des causes devant lui.

#### **Les arguments du requérant**

[14] Le requérant remet au Tribunal un document bien rédigé détaillant sa position et attirant son attention sur la jurisprudence et la doctrine qu'il considère pertinentes pour le présent dossier. Il en résume verbalement les principaux éléments.

[15] Il soulève tout d'abord le caractère déraisonnable et disproportionné par rapport à l'importance du dossier de plaider une demande de révocation de TAQ 1 en l'instance.

À cet égard, il réfère le Tribunal aux principes d'une justice plus humaine, rapide, efficace et moins coûteuse sous-tendant la réforme du *Code de procédure civile* de 2003, et à la règle de la proportionnalité des procédures alors adoptée. Il ajoute que le Tribunal ne peut s'en écarter puisqu'il peut se référer à ce code au besoin et que cette vision des choses est aussi cohérente avec les pouvoirs que les articles 15 et 115 L.J.A. confèrent au Tribunal.

[16] Il s'appuie principalement sur le fait que la réduction de valeur retenue par TAQ 1 ne représente qu'une toute petite baisse de taxes, pleinement justifiée par la preuve alors faite, sur les nombreuses occasions dont l'évaluateur municipal a bénéficié pour obtenir l'information nécessaire pour bien évaluer le condo du requérant, et sur l'ampleur du temps investi par le requérant à ces occasions.

[17] Il considère que, par cette requête en révocation dont l'audition l'oblige à se priver de revenus, l'intimée agit de manière déraisonnable. Il demande donc au Tribunal de rejeter cette requête qu'il considère abusive au sens de l'article 115 L.J.A., et mal fondée selon l'article 154 L.J.A.

[18] À l'annexe 1 de son document, il plaide la validité de l'ajustement du marché auquel correspond la valeur établie par TAQ 1 par rapport au prix payé et discute des différences entre les évaluations de divers condos et leurs prix de vente ajustés en plaidant que cela confirme la surévaluation du sien.

[19] À l'annexe 2, il énumère les nombreuses démarches ayant découlé de sa contestation de la valeur portée au rôle pour son condo.

[20] Quant aux annexes 3 et 4, elles contiennent l'importante jurisprudence et la doctrine auxquelles le requérant réfère le Tribunal. On y précise le caractère restreint du pouvoir d'intervention du Tribunal en vertu de l'article 154 L.J.A., la portée de l'article 115 de la même Loi et la possibilité d'appliquer le principe de proportionnalité prévu au *Code de procédure civile* aux tribunaux administratifs.

### Décision

[21] Même si l'article 115 L.J.A. permet de rejeter un recours jugé dilatoire ou abusif, ou de l'assujettir à certaines conditions, il faut que cette qualification soit d'une évidence telle qu'elle en soit manifeste et saute aux yeux. Sitôt que ce recours soulève des questions en apparence défendables ou cohérentes, comme celle de la contravention à une règle de justice naturelle soulevée en l'instance, la jurisprudence est abondante à indiquer qu'une requête en vertu de cet article de la L.J.A. doit être rejetée. Le Tribunal doit démontrer une très grande prudence avant de rejeter un recours sans qu'il ait été entendu au fond. C'est

pourquoi TAQ 2 rejette cette demande du requérant et procède à décider du fond de la requête en révocation de l'intimée.

[22] Tel que le Tribunal l'a rappelé en début d'audience, aux termes de l'article 154 L.J.A., une décision du Tribunal peut être révisée ou révoquée dans l'une ou l'autre des trois situations qui y sont prévues. Cet article se lit comme suit :

154. Le Tribunal peut, sur demande, réviser ou révoquer toute décision qu'il a rendue :

1° lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;

2° lorsqu'une partie n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, se faire entendre;

3° lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision.

Dans le cas visé au paragraphe 3°, la décision ne peut être révisée ou révoquée par les membres qui l'ont rendue.

[23] Ainsi, le Tribunal ne doit pas reprendre l'appréciation de la preuve faite dans la première décision. Il ne s'agit pas d'un appel. Il doit plutôt voir si tout ou partie de TAQ 1 donne ouverture à l'application de l'un ou l'autre des motifs de révision prévus par l'article 154 L.J.A.

[24] Le Tribunal constate que, à l'égard des deuxième et troisième motifs de la requête de Longueuil, c'est la possibilité d'un vice de fond ou de procédure qui est ici en cause, bien que le procureur de cette dernière admette qu'il s'agisse possiblement là de motifs s'apparentant plus à des motifs d'appel.

[25] Dans le dossier *Canterm*<sup>7</sup>, le Tribunal résume bien le cadre légal et jurisprudentiel applicable au présent recours à l'égard du 3<sup>e</sup> motif de l'article 154 L.J.A. :

« [13] Dans la récente affaire *Fontaine*<sup>3</sup>, la Cour d'appel du Québec s'est penchée sur l'interprétation de la notion de vice de fond autorisant une révision ou une révocation à la Loi sur les accidents du travail et les maladies professionnelles<sup>4</sup> (LATMP). On remarquera la similarité de cette disposition avec celle de l'article 154 LJA précité :

<sup>7</sup> *Ville de Montréal c. Canterm Canadian Terminals inc.*, T.A.Q., SAI-M-109868-0510 / SAI-M-104724-0505 / SAI-M-104726-0505, Charles Gosselin, Hélène de Kovachik et Mathieu L'Écuyer, jj.a.t.a.q. 29 septembre 2006, para.

« 429.56. La Commission des lésions professionnelles peut, sur demande, réviser ou révoquer une décision, un ordre ou une ordonnance qu'elle a rendu:

1° lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;

2° lorsqu'une partie n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, se faire entendre;

3° lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision.

Dans le cas visé au paragraphe 3°, la décision, l'ordre ou l'ordonnance ne peut être révisé ou révoqué par le commissaire qui l'a rendu.»

[14] Dans (sic) motifs énoncés par le juge Morissette relatifs à la notion de vice de fond, le savant magistrat met en garde la formation de jugement agissant en révision de ne pas confondre cette notion avec la question dont était saisie la première formation de jugement. Il s'en exprime ainsi :

« [51] Saisi d'une demande de révision pour cause de vice de fond, le tribunal administratif doit se garder de confondre cette question précise avec celle dont était saisie la première formation (en d'autres termes, il importe qu'il s'abstienne d'intervenir s'il ne peut d'abord établir l'existence d'une erreur manifeste et déterminante dans la première décision)<sup>55</sup>. Enfin, le recours en révision «ne doit [...] pas être un appel sur la base des mêmes faits» : il s'en distingue notamment parce que seule l'erreur manifeste de fait ou de droit habilite la seconde formation à se prononcer sur le fond, et parce qu'une partie ne peut «ajouter de nouveaux arguments» au stade de la révision<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> [2003] R.J.Q. 2411(CA.), paragr.24.

<sup>56</sup> *Ibid.*, paragr.22.»

[15] Il ne s'agit donc pas ici pour la présente formation de jugement de reprendre l'appréciation faite lors de la première instruction mais plutôt d'examiner si une erreur manifeste et déterminante pouvant l'invalider entache cette première décision. Il ne s'agit pas ici d'un appel où la présente formation pourrait se former sa propre opinion.

[16] Le critère applicable pour décider s'il y a matière à réviser ou révoquer une décision selon le troisième paragraphe de l'article 154 LJA consiste à se demander si la décision attaquée est raisonnable ou pas. Dans l'arrêt *Godin*<sup>5</sup>, la Cour d'appel du Québec sous la plume du juge Fish l'indique en ces termes :

« [15]... *The Tribunal should not revoke or review, under section 154(3) of its constituent statute, decisions that are legally, factually and logically sustainable.* »

(notre soulignement)

[17] *Les décisions fondées sur des assises légales, factuelles et logiques soutenables ne devraient donc pas faire l'objet d'une révision. Ce n'est que si la décision intervenue n'est pas défendable<sup>6</sup> qu'elle devra être révisée.*

<sup>3</sup> CSST c. Fontaine, CAM 500-09-014608-046, 7 septembre 2005.

<sup>4</sup> L.R.Q., c. A-3.001, à. 429.56.

<sup>5</sup> 2003] R.J.Q. 2411 (C.A.).

<sup>6</sup> *Law Society of New Brunswick v. Ryan*, 2003 SCC 20, at paras. 55 and 56. »

(transcription conforme)

[26] Tel que cette décision l'explique clairement, le pouvoir d'intervention du Tribunal en application du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 154 L.J.A. est extrêmement restreint et ne pourra donner ouverture à une révision ou une révocation de décision que dans des cas flagrants d'erreur causant une grave injustice à l'intimée.

[27] Longueuil conteste le fait que TAQ 1 ait préféré analyser les ventes en fonction de la date de l'acte de vente plutôt que de celle de l'offre alors que cette question n'aurait jamais été débattue à l'audience; elle soutient que, ce faisant, le Tribunal aurait agi à l'encontre de l'article 142 L.J.A.

[28] Cependant, TAQ 2 remarque, à l'écoute de l'enregistrement de l'audition ayant précédé TAQ 1, que c'est l'expert de Longueuil qui a ouvert la discussion sur cette question en attirant l'attention du Tribunal sur le fait que les dates des ventes amenées par le requérant<sup>8</sup> seraient inexactes, car correspondant aux dates de signature des actes de vente plutôt qu'aux avant-contrats. De plus, le procureur de Longueuil a sommairement plaidé cette question en fin d'audience. Enfin, le requérant s'est interrogé sur la validité de retenir les dates des avant-contrats plutôt que celles des ventes, dans le contexte où la conclusion de l'expert de l'intimée est supérieure au prix payé par le requérant dix mois après la date d'évaluation.

[29] Le choix de date dans l'analyse des ventes ayant fait l'objet de discussions lors de l'audience, TAQ 2 ne peut que conclure que TAQ 1 était bien fondée de se prononcer sur cette question. C'est pourquoi il ne peut retenir ce motif de l'intimée.

<sup>8</sup> Pièce R-1, annexe F.

[30] Longueuil soulève aussi que TAQ 1, sans motiver ce choix, aurait retenu des prix de ventes avancés par le requérant sans tenir compte du témoignage de l'expert de l'intimée selon lequel ces prix seraient erronés.

[31] Le Tribunal remarque que ce n'est qu'à titre indicatif, et dans le cadre d'une analyse globale de la preuve du marché à la date de référence, mais en s'appuyant principalement sur le prix payé par le requérant en 2009, que le Tribunal a traité de ces ventes. De plus, les erreurs de prix soulevées par l'expert de l'intimée sont mineures, variant de quelques centaines à quelques milliers de dollars tout au plus.

[32] Ainsi, cet élément n'a qu'un impact marginal sur la conclusion de TAQ 1. Il ne peut donc s'agir d'un « *vice de fond ou de procédure [...] de nature à invalider la décision.* » C'est pourquoi ce motif doit aussi être rejeté.

[33] Il reste à décider de la question de la réouverture d'enquête demandée par Longueuil et refusée par TAQ 1.

[34] Il faut d'abord souligner que l'article 142 L.J.A. n'impose aucune obligation de réouverture d'enquête, exigeant simplement que les parties aient été à même de commenter ou contredire la substance des éléments de preuve retenus dans la décision.

[35] Or, tel qu'en a déjà décidé le Tribunal dans *Municipalité de Saint-Fulgence c. CPTAQ*<sup>9</sup>, cet article doit être compris comme obligeant à s'assurer que les parties ne soient pas prises par surprise, mais sans tomber dans un formalisme contraire à la souplesse requise par les articles 1 et 11 L.J.A.

[36] En l'instance, la présente formation constate que l'information envoyée par le requérant correspondait essentiellement à ce que Longueuil lui avait demandé de produire sous I-3, sans se réserver de droit de réplique; il est toutefois exact que cette pièce, transmise par étapes, a été agrémentée de commentaires et de documents supplémentaires.

[37] L'intimée n'a cependant jamais été empêchée de soumettre ses commentaires, tel qu'en font foi sa lettre du 6 mars 2012 et le courriel du Tribunal du 29 février précédant l'y autorisant<sup>10</sup>. Seule sa demande de réouverture d'enquête a été rejetée.

[38] Il faut aussi préciser que la seule information subséquemment transmise par le requérant à laquelle Longueuil n'a pas répondu, équivalait à un mélange de contre-preuve

<sup>9</sup> 2007 QCTAQ 10208, par. 76 à 80 et 29 à 50.

<sup>10</sup> Pièce R-1.

et de réplique. En effet, le seul fait nouveau dans la lettre du 9 mars du requérant répondait à la partie de la lettre de l'intimée du 6 mars dans laquelle il était mentionné un prix de 8 550 \$ pour des planchers de merisier; le requérant a alors simplement précisé que ce prix était plutôt de 4 275 \$ en joignant à sa lettre la documentation au soutien de cette information.

[39] Normalement, on ne répond pas à une réponse; après la preuve principale, la preuve en défense et, au besoin une contre preuve, on clôt les preuves. De même, après la plaidoirie en demande, celle en défense et une éventuelle réplique, en général c'est terminé.

[40] Considérant l'historique du dossier, il était normal que le Tribunal mette fin aux suppléments d'informations provenant des parties après la lettre du 9 mars, une arrière contre-preuve devenant superflue. Le Tribunal ne voit donc ici aucune contravention à l'article 142 L.J.A.

[41] D'ailleurs, ne pas pouvoir se faire entendre ne signifie pas avoir la liberté de faire entendre tous les témoins et produire tous les documents désirés.

[42] Dans *Savage c. Boucherville*<sup>11</sup> une requête en révision a été rejetée au motif qu'un refus d'entendre des témoins ne correspondait pas à un défaut d'être entendu au sens du 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 154 L.J.A. :

*« [29] Le droit d'être entendu n'implique pas que le Tribunal doive permettre le témoignage de tous les témoins assignés par une partie. Il lui revient d'apprécier le degré de pertinence d'une preuve, d'autant plus qu'en l'espèce, il s'agit d'un témoin de fait dont l'essence du témoignage aurait été de confirmer les faits exposés par le requérant. Pour les motifs précédemment énoncés, tant à l'égard de l'analyse de la méthode des ventes qu'à l'égard de la question relative à la pyrite, nous sommes d'avis que la décision du Tribunal de ne pas entendre le témoin du requérant ne constitue ni une entorse à la règle audi alteram partem (sic), ni un vice de fond au sens de l'article 154. »*

(soulignement du Tribunal)

[43] De même, dans *Ouellette c. Commission de la santé et de la sécurité du travail du Québec*<sup>12</sup>, la Cour supérieure, sur une requête demandant la révision judiciaire d'une décision de la Commission des lésions professionnelles, rejette la requête principalement pour les motifs suivants :

<sup>11</sup> SAI-M-033746-9807, 14 janvier 2000, Yvon Genest, j.a.t.a.q.

<sup>12</sup> 2012 QCCS 4705, par. 26 et 27.

« [26] [...] Le Tribunal est en conséquence d'opinion qu'il n'a pas prouvé que, en l'empêchant de déposer un rapport supplémentaire, la juge de la CLP l'a privé de son droit d'être entendu, la norme de la décision correcte ne trouvant pas d'application en l'espèce. Qui plus est, il entrait nettement dans les pouvoirs que la loi lui confère de trancher comme elle l'a fait.

[27] En effet, après avoir soupesé chacun des éléments du dossier médical, dont les nombreuses évaluations pratiquées par des médecins de différentes spécialités y compris en orthopédie, la juge de la CLP estime qu'elle possède toute l'information requise pour disposer du litige. Le Tribunal doit faire preuve de retenue à cet égard, son refus n'équivalant pas en soi à la violation des règles de justice naturelle. »

(soulignements du Tribunal)

[44] De plus, contrairement à ce que soutient Longueuil, la Cour du Québec a clairement indiqué qu'un préjudice devait résulter d'un éventuel défaut en vertu de ce paragraphe pour qu'une révocation soit justifiable :

« [...] la véritable question que le TAQ devait se poser sur une requête en révocation, à savoir est-ce que les compagnies appelantes ont pu subir un préjudice irréparable, et finalement une atteinte à leur droit d'être entendues par une absence d'information adéquate, voire une confusion dans les messages par le TAQ ou une personne responsable? »<sup>13</sup>

(soulignements du Tribunal)

[45] Or, en l'instance, à la suite de l'audience qui avait duré près de deux heures, et aux nombreux documents et commentaires subséquentement soumis par chacune des parties, rien, en fonction des principes de célérité et d'accessibilité prévus à l'article 1 L.J.A. ne justifiait raisonnablement une réouverture d'enquête dans un dossier pour une valeur pouvant varier entre 251 000 \$ et 271 000 \$, soit un écart maximal entre la valeur au rôle et la plus basse conclusion avancée par le requérant de moins de 8 %. De plus, lorsqu'on compare la conclusion de réduire la valeur à 265 000 \$ soumise par l'évaluateur de l'intimée au dernier chiffre avancé par le requérant de 255 400 \$, que retient d'ailleurs TAQ 1, l'écart n'atteint même pas 4 %.

[46] Il est pourtant reconnu que l'évaluation n'est pas une science exacte et qu'un écart pouvant atteindre jusqu'à 5 % n'est pas significatif.

[47] Ainsi, la présente formation voit mal où serait le préjudice le justifiant d'intervenir, particulièrement dans le contexte du nombre d'ajouts par chaque partie postérieurement à

<sup>13</sup> *Grossiste M.R. Boucher inc. c. Québec (Procureur général) (Ministère des Transports)*, 2011 QCCQ 345, par. 184.

l'audience ayant résulté en TAQ 1. C'est donc à bon escient que TAQ 1 a rejeté la demande de réouverture d'enquête de Longueuil.

[48] Mais à cela s'ajoute le caractère raisonnable de la conclusion du Tribunal.

[49] En effet, le Tribunal remarque l'absence de preuve d'une décroissance du marché entre la date d'évaluation du 1<sup>er</sup> juillet 2008, et la date d'achat de l'immeuble à évaluer en 2009. La preuve démontre plutôt que la progression de 2008, quoiqu'ayant probablement ralenti en 2009, demeurait une progression.

[50] Dans ce contexte, la conclusion de l'expert de l'intimée à l'effet d'attribuer une valeur au 1<sup>er</sup> juillet 2008 supérieure au prix payé en 2009 perd toute crédibilité, et ce d'autant plus que le tableau de l'évolution du marché joint à la lettre de l'intimée du 6 mars 2012 démontre une variation annuelle de 3,35 % pour l'année 2008 et qu'il a retenu un ajustement de 3 % dans son rapport<sup>14</sup>.

[51] Il était donc tout à fait logique que TAQ 1 en arrive à une conclusion légèrement inférieure au prix de 2009, sa quantification résultant d'une appréciation de la preuve qui ne peut aucunement être considérée déraisonnable : elle ne justifie donc aucunement TAQ 2 d'intervenir dans le sens demandé par l'intimée.

[52] Mais au surplus, un autre chemin très simple, et tenant compte tant de l'opinion de l'expert de l'intimée que du prix payé par le requérant, confirme la validité de la conclusion de TAQ 1.

[53] En effet, si on applique cette variation de marché de 3,35 % par an au prix payé pour le condo en cause de 262 639,36 \$, et ce, même en retenant la date de l'avant-contrat de mai 2009 plutôt que celle de la vente en décembre 2009, on obtient un prix de vente ajusté de 255 300 \$. Celui-ci tient compte tant du passage du temps que de l'ensemble des particularités du condo à évaluer, puisque découlant directement de son prix d'achat. De plus, ce montant, quasi identique à la conclusion de TAQ 1, rend inutiles les distinctions entre les Jardins de Dijon et les Jardins de Bergerac.

[54] Ainsi, même si TAQ 1 avait commis une erreur en rejetant la demande de réouverture d'enquête de Longueuil, TAQ 2 ne serait pas justifiée d'intervenir puisque les parties n'en subissent aucun préjudice.

[55] Bien que dans ce contexte il devienne inutile de se prononcer plus avant sur la notion de proportionnalité soulevée par le requérant, il demeure qu'à la lumière de ces

---

<sup>14</sup> Pièce I-1 déposée lors de l'audition pour TAQ 1.

Dossier : SAI-M-184688-1105

Page : 14

chiffres, TAQ 2 comprend mal qu'un corps public puisse se sentir justifié de soumettre une requête comme celle qui fait l'objet de la présente décision.

**POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

**REJETTE** la demande de révocation de l'intimée Ville de Longueuil; et

**MAINTIENT** intégralement la décision du 31 mai 2012.

**LE TOUT** avec dépens contre l'intimée Ville de Longueuil.

---

MARIE CHAREST, j.a.t.a.q.

---

MARIO BOUCHARD, j.a.t.a.q.

---

JEAN DION, j.a.t.a.q.

Bélanger, Sauvé  
Me Louis Bouchart d'Orval  
Procureurs de la partie intimée