

Payer ses taxes... sans faute !

Chronique du 9 mars 2021

Les comptes de taxes municipales des Montréalais ont été déposés dans leurs boîtes aux lettres la semaine dernière.

Le 26 décembre dernier, mon attention avait été attirée par un article de La Presse portant sur l'intransigeance de la Ville à exiger le paiement de 38 000 \$ pour occupation du domaine public par le restaurant du Café du Nouveau Monde. Le co-proprétaire de ce restaurant avait obtenu une réduction des bailleurs privés des 6 autres restaurant qu'il opère. Pas question toutefois que la Ville réduise sa facture, ce qui expliquait le titre volontairement provocateur de l'article : **Montréal, le propriétaire le plus dur en ville ?**

La semaine dernière (La Presse, 5 mars), c'était au tour des hôteliers montréalais de se plaindre d'avoir reçu des comptes de taxes à la pleine valeur présumée de leurs établissements, même si ceux-ci ont connu une baisse d'achalandage de 85 % l'an dernier et, collectivement, auraient enregistré une diminution de revenus de 700 M\$.

Dans cette chronique, je vais tenter d'expliquer pourquoi la Ville, à la différence des propriétaires privés, se montre intraitable relativement à chaque dollar qui lui est dû.

Retour sur chroniques antérieures

Dès le 14 avril dernier, soit à peine un mois après le début du premier confinement, j'ai soutenu à cette antenne que contrairement aux gouvernements supérieurs, la pandémie COVID-19 aurait peu d'impacts sur les finances des municipalités, voire qu'elle leur serait potentiellement profitable. Je rappelle l'essentiel de mon argumentaire :

- Les gouvernements supérieurs (Ottawa et Québec) souffriraient beaucoup, d'une part parce leurs **revenus** reposent en large partie sur **l'état instantané de l'économie**, impôts sur les salaires, taxes à la consommation, etc., et, d'autre part, **côté dépenses**, parce que leur mission inclut le soutien du revenu, en plus des diverses obligations découlant directement de la pandémie.
- Quant aux municipalités, j'estimais que leurs **revenus** étaient relativement protégés du fait qu'ils reposent à hauteur de 80 % sur les valeurs foncières et sur des contributions gouvernementales normées, et ce, sans que la COVID ne leur impose un surcroît un tant soi peu significatif de **dépenses** imprévues, alors même qu'elle leur permet théoriquement de faire d'importantes **économies**.

Lors de ma chronique portant sur la présentation du budget 2021 de la Ville (17 novembre 2020), j'ai été en mesure de proposer un bilan provisoire sur le sujet. La prévision de déficit du fédéral ayant depuis lors été majorée, je propose aujourd'hui une version révisée du tableau portant sur le sujet.

**Impact de la pandémie COVID-19 sur les budgets 2020 des
trois paliers de gouvernement (version révisée)**

	Revenus prévus (millions \$)	Déficit prévu (millions \$)	Proportion COVID / Budget
	A	B	C = B / A
Gouvernement fédéral	372 000	400 000	107,5%
Gouvernement du Québec	148 000	15 000	10,1%
Ville de Montréal	6 168	1,4	0,0%

Source : Pour fédéral et Québec, Statistique Canada, Tableau 36-10-0450-01. Les chiffres 2020 n'étant pas encore disponibles, ceux de 2019 ont été légèrement majorés.

Note : Concernant Montréal, voir le premier tableau de ma chronique du 17 novembre.

En fait, la COVID a été financièrement profitable à la Ville puisqu'elle a motivé un versement exceptionnel de 263,5 M\$ de la part des deux gouvernements supérieurs, dont 178,5 M\$, d'une certaine façon versés en trop, ont été reportés à son budget 2021 :

- En passant, j'suis comme tout le monde : je préfère que les faits me donnent raison plutôt que tort.

Cette situation financière plus qu'enviable soulève une question qui ramène à notre sujet de départ, à savoir l'intransigeance de la Ville à percevoir chaque dollar qui lui est dû :

- En poussant des commerces à la faillite, et éventuellement de simples contribuables résidentiels, la Ville ne craint-elle pas de desservir ses propres intérêts ?

La réponse à cette question est non : voyons pourquoi.

Dispositions de la *Loi des cité et villes*

Le prix exigé par la Ville pour l'occupation du domaine public, comme c'est le cas du **Café du Nouveau Monde**, est « *perçu selon les dispositions relatives à la perception des taxes foncières de la municipalité* » (article 29.22).

Ces dispositions relatives à la perception des taxes foncières sont :

- Elles sont garanties par des hypothèques légales prises sur les immeubles qui y sont assujettis (article 482.1) ;
- Elles doivent être payées dans les 30 jours suivant la mise à la poste de l'avis de paiement (article 504) ;
- En cas de non paiement dans les 30 jours, la Ville peut saisir des **biens meubles** appartenant au débiteur et vendre ces biens pour se rembourser (article 505) ;
- En fin d'année, le greffier de la Ville dresse la liste des **immeubles** sur lesquels les taxes n'ont pas été payées, en tout ou en partie, après 6 mois de la date d'échéance (article 511) ;
- Le Conseil municipal ordonne ensuite **que ces immeubles soient vendus par enchère publique** (article 512) ;

- Si avant la date fixée pour l'enchère personne ne s'est présenté pour acquitter les taxes, la vente a lieu (article 517) ;
- L'adjudicataire doit payer immédiatement le prix d'adjudication. Il prend alors possession des lieux, qu'il lui est interdit de modifier avant 1 an (article 519) ;
- L'ancien propriétaire a 1 an pour reprendre son bien, à condition de payer toutes sommes dues à la Ville et à l'adjudicataire la somme qu'il a versée (article 531) ;
- La Ville peut participer à l'enchère. Elle ne peut toutefois payer plus que les taxes dues, le frais légaux et les créances prioritaires ou hypothécaires d'un rang antérieur ou égal aux siennes (article 536).

Je m'en suis ici tenu à l'essentiel, soit que **si vous ne payez pas dans les délais prescrits ce qui est dû à une municipalité :**

- Dans le meilleur des cas, vous vivrez **une saisie de vos biens meubles** ;
- Dans le pire des cas, qui est en fait le **cas général** puisqu'il s'agit d'une procédure purement mécanique, sans intervention d'aucune cour de justice, **vous perdrez votre immeuble.**

Si un locataire cesse de payer son loyer à un bailleur privé, ce dernier devra engager une longue et coûteuse procédure légale contre lui, sans garantie qu'en fin de processus il recouvrira les sommes qui lui sont dues. Voilà qui incite les bailleurs privés à se montrer compréhensifs dans le cas d'une situation exceptionnelle, tel l'actuelle pandémie.

Rien de cela avec la Ville (ou toute autre municipalité) : « *Tu me paies ce qui m'est dû rubis sur l'ongle ou tu perds ta propriété !* »

Conclusion

Bon an mal an, de 8 000 à 9 000 d'avis de vente d'immeubles pour défaut de paiement de l'impôt foncier (et assimilés) sont publiés dans les journaux du Québec¹ :

- Dans la grande majorité des cas, les prêteurs hypothécaires s'empressent de consulter ces listes pour acquitter eux-mêmes les sommes dues ;
- Le nombre d'adjudication en bonne et due forme tourne plutôt autour de 1 200.

Ce qui est fait par un Conseil municipal peut être défait ou modifié par ce même Conseil municipal. À tout moment au cours de la terrible année 2020, le Conseil municipal de Montréal, qui en novembre 2019 avait voté les taux 2020 de taxes foncières et autres tarifs à la séance spéciale d'adoption du budget, aurait pu modifier ces taux pour tenir compte de la situation dramatique des restaurants, hôtels et autres commerces. Rien ne l'incitait toutefois à le faire, ni d'ailleurs à faire quoi que ce soit. Ce qui explique qu'elle ait si peu fait.

Ceci pour vous conseiller de ne surtout pas jouer avec le feu : **serrez-vous la ceinture autant qu'il faudra, mais de grâce, payez vos taxes municipales !**

¹ JLR Solutions foncières, *Avis de vente pour non paiement des impôts fonciers émis au Québec, Portrait de 2014 à 2018*, 2019.