



Commission de révision de l'évaluation foncière

**Directive de pratique concernant la façon d'interpréter le calendrier
des procédures pour les instances générales**

(Available in English)

En vigueur le 1^{er} avril 2021

Exigences de la Commission concernant :

- le respect des dates d'échéance;
- la préparation des exposés des questions en litige, de réponse et de réplique
- l'échange des documents à divulguer

Introduction

La présente ligne directrice vise à fournir une orientation et des conseils concernant la mise en œuvre du calendrier des procédures dans les appels instruits par voie d'instance générale.

Respect des dates d'échéance

Les parties doivent respecter les dates d'échéance figurant dans le calendrier des procédures. La Commission reconnaît qu'il peut y avoir des cas où une partie a besoin d'une courte prorogation de la date d'échéance. Tant et aussi longtemps que toutes les parties conviennent que la prorogation ne les empêchera pas de terminer leurs travaux avant les dates d'échéance fixées pour la fin de la réunion de règlement obligatoire et pour le dépôt des documents, elles peuvent convenir d'une prorogation entre elles.

Les modifications des dates d'échéance auxquelles les parties consentent ne nécessitent pas l'approbation de la Commission, *sauf en ce qui concerne les dates d'échéance fixées pour la fin de la réunion obligatoire et le dépôt de la reconnaissance du devoir de l'expert ainsi que des documents qui seront invoqués à l'audience.*

Exposés des questions en litige, de réponse et de réplique

Les exposés des questions en litige, de réponse et de réplique doivent respecter les exigences la règle 43. La présente ligne directrice précise les exigences de la

Commission à l'égard de ces documents, qui ont pour objet de cerner les questions qui sont en litige.

Exposé des questions en litige

L'exposé des questions en litige est préparé par l'appelant et énonce ou comporte :

- la position de l'appelant sur les moyens d'appel prévus par la loi (par exemple, dans le cas d'un appel fondé sur l'article 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les deux moyens d'appel prévus par la loi sont l'exactitude de la valeur actuelle et la nécessité pour la Commission d'effectuer un ajustement équitable afin de réduire la valeur actuelle);
- une description détaillée des faits, opinions et conclusions et de tout fondement juridique que l'appelant invoque au soutien de sa thèse;
- tout désaccord au sujet des conclusions de la SEFM figurant dans les documents de la divulgation initiale de celle-ci;
- une demande visant à obtenir des documents qui ne figurent pas dans le calendrier de divulgation (décrit ci-dessous) et que l'appelant juge pertinents.

Exposé de réponse

La partie qui répond peut décider de répondre à l'exposé des questions en litige de l'appelant en présentant un exposé de réponse qui énonce ou comporte :

- la thèse de cette partie sur les moyens d'appel prévus par la loi;
- l'accord ou le désaccord de cette partie avec chacun des faits, opinions et conclusions précis figurant dans l'exposé des questions en litige de l'appelant;
- une description détaillée des faits, opinions et conclusions et de tout fondement juridique que cette partie invoque au soutien de sa position;
- une demande visant à obtenir des documents supplémentaires pertinents que l'appelant n'a pas déjà divulgués.

Exposé de réplique

L'appelant peut, à son tour, réagir à un exposé de réponse en déposant un exposé de réplique qui énonce ou comporte :

- l'accord ou le désaccord de l'appelant avec chacun des faits, opinions et conclusions précis figurant dans l'exposé de réponse de la partie qui a répondu;
- une description détaillée de la façon dont l'appelant justifie son désaccord avec l'exposé de réponse.

Divuligation

Ligne directrice en matière de divulgation et calendrier de divulgation.

Une description de la divulgation est présentée dans la Ligne directrice en matière de divulgation de la Commission, que celle-ci a publiée sur son site Web. Cette ligne directrice comporte un calendrier de divulgation qui indique les documents devant être divulgués au sujet des questions en litige les plus fréquemment soulevées dans le cadre d'un appel fondé sur l'article 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière* et instruit par voie d'instance générale.

Selon la règle 45, les parties sont tenues de fournir des documents pertinents. Le mot « *pertinent* » signifie que le document doit être en lien avec l'affaire. Dans une procédure d'appel, cela signifie que le document doit avoir trait à une question en litige. Ces questions sont indiquées dans les exposés de questions en litige, de réponse et de réplique qui sont décrits ci-dessus.

Résumé

Les parties doivent divulguer tous les documents qui sont pertinents quant aux questions en litige. Les moments auxquels elles doivent le faire sont décrits ci-dessous.

Distinction entre la divulgation, les documents qui seront invoqués à l'audience et la preuve présentée à l'audience.

La divulgation (ou les documents à divulguer) vise les documents qui sont pertinents au regard des questions en litige.

Les documents qui seront invoqués à l'audience s'entendent d'un sous-ensemble des documents pertinents qui ont été divulgués. Habituellement, les parties examineront les documents pertinents et sélectionneront uniquement ceux qui, à leur avis, doivent être présentés à l'audience.

La preuve présentée à l'audience comprend les documents qui seront invoqués au cours de celle-ci ainsi que les témoignages de vive voix (tant l'interrogatoire principal que le contre-interrogatoire).

Divulgence initiale exigée selon le calendrier des procédures

Tel qu'il est mentionné plus haut, l'obligation de divulguer un document dépend de la pertinence de celui-ci quant à une question en litige; cependant, il est possible que les questions en litige ne soient entièrement déterminées qu'une fois que les parties qui répondent à l'appelant ont signifié leurs exposés de réponse. Cela représente un défi pour l'appelant, qui doit être le premier à préparer et à signifier un exposé des questions en litige. L'appelant qui connaît uniquement la valeur imposable de la propriété établie par la SEFM pourrait avoir du mal à préparer un résumé exhaustif de son analyse d'évaluation dans son exposé des questions en litige.

En conséquence, la SEFM a convenu de divulguer suffisamment de renseignements et documents avant la détermination des questions en litige pour permettre à l'appelant de présenter un exposé des questions en litige clair et concis. La divulgation initiale n'est pas fondée sur une détermination de la pertinence des documents fournis quant aux questions en litige, car celles-ci n'ont pas encore été cernées.

La Commission a consulté des représentants de sa communauté d'intervenants au sujet de l'élaboration du calendrier des procédures et de la divulgation. Il existe un consensus selon lequel la SEFM a fait une divulgation initiale exhaustive dans son système de base de données en ligne « About My Property ». Cette divulgation initiale comporte trois principaux éléments :

- des guides méthodologiques qui décrivent les méthodes d'évaluation;
- des analyses, soit des rapports d'évaluation du marché qui expliquent la façon dont une méthodologie d'évaluation est appliquée à des propriétés;
- des renseignements sur l'évaluation spécifiques à une propriété.

Par conséquent, la Commission ne prévoit que peu de différends, s'il en est, au sujet de la divulgation initiale.

L'appelant devrait communiquer avec la SEFM s'il est incapable d'accéder au système en ligne « About My Property » ou s'il ne peut y trouver de renseignements à propos de la propriété faisant l'objet de l'appel.

Moments de la divulgation

Le moment de la divulgation initiale que doit faire la SEFM est commenté plus haut. La présente section porte sur le moment de l'échange des autres documents à divulguer.

Les moments de la divulgation et l'ordre dans lequel les parties divulguent leurs documents représentent un défi pour les tribunaux tant judiciaires qu'administratifs. Différentes démarches sont utilisées. Par exemple, la Cour de justice de l'Ontario exige

que les parties se rencontrent pour élaborer un « plan d'enquête préalable » qui précise, notamment, les moments de l'échange des documents à divulguer.

En collaboration avec ses intervenants, la Commission a structuré les moments et l'ordre de la divulgation pour les harmoniser avec l'échange des exposés de questions en litige, de réponse et de réplique. Tel qu'il est mentionné plus haut, cette approche s'explique principalement par le fait que les questions en litige doivent d'abord être cernées avant que les parties puissent déterminer si un document est pertinent et s'il est, de ce fait, visé par l'obligation de divulgation.

Le calendrier des procédures précise les dates d'échéance de l'échange des documents à divulguer.

Tel qu'il est mentionné dans la Ligne directrice en matière de divulgation, l'obligation de fournir les documents à divulguer demeure en vigueur pendant toute la durée de la procédure d'appel. Cela signifie que, si une partie détermine l'existence d'autres documents pertinents après les dates d'échéance applicables à la divulgation, ces documents supplémentaires devront être divulgués.

Si les parties décident d'obtenir des rapports d'expert supplémentaires et qu'un rapport d'expert comporte de nouveaux éléments de preuve ou soulève des questions d'évaluation qui ne figurent pas dans l'exposé des questions en litige, de réponse ou de réplique, chacune des parties devra divulguer les documents supplémentaires qui sont pertinents au regard de ces nouveaux éléments de preuve ou de ces nouvelles questions d'évaluation.

La partie qui reçoit une demande de divulgation devrait répondre rapidement afin de confirmer qu'elle consent ou refuse de consentir à la demande. Les différends concernant la divulgation devraient être cernés dès que possible afin que toute motion en divulgation puisse être tranchée en temps opportun, le cas échéant. Bien que la Commission n'ait pas indiqué de délais précis concernant la réponse à une demande de divulgation, les parties sont censées y répondre dans un délai d'une à deux semaines suivant la réception de la demande. La partie qui consent à une demande de divulgation devrait également préciser le moment où elle pourra fournir les documents à divulguer.

Éviter les différends en matière de divulgation

La Commission tranche les différends en matière de divulgation au moyen d'une motion présentée par écrit. Ces motions sont souvent coûteuses, en plus d'exiger considérablement de temps, pour toutes les parties concernées. L'objectif est donc de

tenter d'éviter ces différends. La Commission exige que les parties discutent d'abord entre elles de ces différends afin de tenter de les résoudre. À cet égard, les parties devraient examiner les éléments de réflexion suivants avant de présenter une motion.

La production d'un document ne constitue pas un aveu de sa pertinence ou de son admissibilité

La règle 46 prévoit que la divulgation d'un document ne constitue pas un aveu de sa pertinence ou de son admissibilité. Cela signifie qu'une partie peut divulguer un document et en contester subséquemment la pertinence et l'admissibilité à l'audience principale si l'appel n'est pas réglé d'une autre façon. Étant donné que la grande majorité des appels sont réglés, le différend concernant la divulgation devient théorique. En conséquence, il est souvent plus efficace de fournir les documents à divulguer plutôt que de déposer une motion coûteuse qui se révélera en définitive inutile.

Proportionnalité

La règle 5 des Règles de pratique et de procédure de la Commission prévoit que les règles sont appliquées d'une manière proportionnelle à l'importance et à la complexité des questions en litige dans une instance et dans le but de régler les appels dans le cycle de quatre ans. En conséquence, lorsqu'un document est pertinent au regard d'une question en litige, il est possible que la Commission n'en exige pas la divulgation si elle estime qu'il n'est pas proportionnel à l'importance et à la complexité des questions en litige. Pour appliquer ce critère, la Commission examinera les facteurs qui suivent, que la Cour supérieure de justice de l'Ontario applique dans le cadre des instances civiles (règle 29.2 des Règles de procédure civile) :

- la question de savoir si les frais associés à la divulgation sont injustifiés;
- la question de savoir si la divulgation causera un préjudice indu à la partie divulgatrice;
- la question de savoir si le fait d'exiger la divulgation entravera indûment le déroulement ordonné de la procédure d'appel;
- la question de savoir si le document est facilement accessible à la partie qui en fait la demande auprès d'une autre source;
- la question de savoir si la divulgation nécessitera la présentation d'un volume excessif de documents.

Preuve probante

Un document peut être à la fois pertinent et proportionnel aux fins de la divulgation. Cependant, il se peut qu'il n'ait pas une grande valeur probante lorsqu'il est évalué à titre d'élément de preuve à l'audience. Les parties devraient évaluer l'importance ou la nécessité d'un document aux fins du règlement d'une question en litige. Si le document

a une valeur probante limitée, il est possible que la Commission n'en n'exige pas la divulgation.

Utilisation de la Ligne directrice en matière de divulgation et du calendrier de divulgation

Le calendrier de divulgation décrit le consensus des intervenants en ce qui concerne les documents qui devraient être divulgués au sujet des questions en litige figurant dans le calendrier. Il existe un consensus selon lequel le calendrier de divulgation traite adéquatement de la plupart des exigences relatives à la divulgation en ce qui a trait à ces questions. Par conséquent, à moins de circonstances exceptionnelles, la Commission s'attend à ce que la divulgation soit conforme au calendrier de divulgation.

Toutes les parties doivent donc se reporter au calendrier de divulgation lorsqu'elles se demandent si un document doit être divulgué.

Rôle des représentants en matière de présentation et de demande de documents à divulguer

La règle 45 prévoit que les parties sont tenues de fournir uniquement les documents qui sont en leur possession, sous leur garde ou sous leur autorité. Les représentants des parties doivent obtenir tous les documents pertinents auprès de leurs clients. Ils ne devraient pas exiger la divulgation d'un document auprès d'une autre partie si le document en question est en la possession de leur propre client, ou sous l'autorité ou sous la garde de ce dernier. De plus, il n'est pas acceptable que les représentants exigent cette divulgation auprès d'une autre partie uniquement parce qu'ils ont demandé le document à leur client, mais ne l'ont pas reçu.

Questions écrites

Au lieu de solliciter la communication des documents, une partie peut soumettre par écrit des questions auxquelles une autre partie peut répondre. Dans certains cas, il peut s'agir d'une méthode plus efficace, concise et précise à utiliser pour fournir à une partie les renseignements qu'elle sollicite. Si toutes les parties sont d'accord, les réponses peuvent être confirmées par correspondance écrite. Autrement, les réponses devraient être fournies dans une déclaration sous serment.