

Jude Paquet
Suprême du Québec

Dossier n° _____

COUR SUPRÊME DU CANADA
(EN APPEL D'UN JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC)

ENTRE :

VILLE DE FERMONT

DEMANDERESSE –
(Appelante)

c.

BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED ET AL.

INTIMÉES –
(Intimées)

et

THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP ET AL.

INTIMÉES –
(Mises en cause)

et

FTI CONSULTING CANADA INC.

INTIMÉE –
(Mis en cause)

et

SYNDICAT DES MÉTALLOS, SECTIONS LOCALES 6254 ET 6285

INTIMÉ –
(Mis en cause)

DEMANDE D'AUTORISATION D'APPEL

VILLE DE FERMONT, Demanderesse

(Article 40 de la *Loi sur la Cour suprême* et Règle 25 des *Règles de la Cour suprême du Canada*)

Me François Bouchard
Procureur de la Ville de Fermont, demanderesse
Cain Lamarre
190, rue Racine Est, bureau 300, Chicoutimi (Québec) H3B 1S6
Téléphone : (418) 545-4580
Télécopieur : (418) 393-9590
francois.bouchard@cainlamarre.ca
Partie demanderesse



Handwritten signature and date: 27/06/18

Dossier n° _____

COUR SUPRÊME DU CANADA
(EN APPEL D'UN JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC)

ENTRE :

VILLE DE FERMONT

DEMANDERESSE –
(Appelante)

c.

BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED ET AL.

INTIMÉES –
(Intimées)

et

THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP ET AL.

INTIMÉES –
(Mises en cause)

et

FTI CONSULTING CANADA INC.

INTIMÉE –
(Mis en cause)

et

SYNDICAT DES MÉTALLOS, SECTIONS LOCALES 6254 ET 6285

INTIMÉ –
(Mis en cause)

DEMANDE D'AUTORISATION D'APPEL

VILLE DE FERMONT, Demanderesse

(Article 40 de la *Loi sur la Cour suprême* et Règle 25 des Règles de la *Cour suprême du Canada*)

Me François Bouchard
Procureur de la Ville de Fermont, demanderesse
Cain Lamarre
190, rue Racine Est, bureau 300, Chicoutimi (Québec) H3B 1S6
Téléphone : (418) 545-4580
Télécopieur : (418) 393-9590
francois.bouchard@cainlamarre.ca
Partie demanderesse

Me Bernard Boucher et Me Ilia Kravtsov

Blake, Cassels & Graydon LLP

1, Place Ville Marie, Bureau 3000

Montréal QC H3B 4N8

Canada

Téléphone : 514-982-4006

Télécopieur : 514-982-4099

bernard.boucher@blakes.com

Procureurs des Intimées : Bloom Lake General Partner Limited, Quinto Mining Corporation, 8568391 Canada Limited, Cliffs Québec Iron Mining ULC, Wabush Iron Co Limited, Wabush Resources inc., Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership, Bloom Lake Railway Company Limited, Wabush Mines, Arnaud Railway Company Limited, Wabush Lake Railway Company Limited

Me Sylvain Rigaud

Norton Rose Fullbright Canada

1, Place Ville Marie, Suite 2500

Montréal QC H3B 1R1

Canada

Téléphone : 514-847-4702

sylvain.rigaud@nortonrosefulbright.com

Procureur de l'Intimé FTI Consulting Canada Inc.

Me Daniel Boudreault

Philion Leblanc Beaudry avocats

565, boul. Crémazie Est, Bureau 5400

Montréal QC H2M 2V6

Procureur de l'Intimé Syndicat des métallos, sections locales 6254 et 6285

TABLE DES MATIÈRES

	Page	
<u>AVIS DE DEMANDE D'AUTORISATION D'APPEL</u>	1	
<u>JUGEMENTS DES INSTANCES ANTÉRIEURES</u>		
- Motifs du jugement <i>Arrangement relatif à Bloom Lake</i> , 2017 QCCS 3529, par l'Honorable juge Stephen W. Hamilton de la Cour Supérieure dans le dossier 500-11-048114-157, du district de Montréal	7	
Datés du 25 juillet 2017		
- Motifs du jugement <i>Ville de Fermont c. Bloom Lake</i> , 2017 QCCA 1932, par les Honorables juges Julie Dutil, Marie St-Pierre et Robert M. Mainville de la Cour d'appel du Québec dans le dossier 500-09-027026-178	21	
Datés du 4 décembre 2017		
- Motifs du jugement <i>Arrangement relatif à Bloom Lake</i> , 2018 QCCA 551, par les Honorables juges France Thibault, Patrick Healy et Carol Cohen de la Cour d'appel du Québec, dans le dossier 500-09-027026-178	26	
Datés du 9 avril 2018		
<u>MÉMOIRE</u>		
Partie I	Exposé des faits (y compris un exposé concis de la position sur les questions d'importance pour le public)	32
Partie II	Questions en litige	36
Partie III	Exposé des arguments	37
Partie IV	Arguments à l'appui de l'ordonnance demandée au sujet des dépens	51
Partie V	Ordonnances demandées	51
Partie VI	Table des sources	52

Partie VII Législation..... 54

DOCUMENTS À L'APPUI DE LA DEMANDE D'AUTORISATION D'APPEL

- Exposé d'appel de la demanderesse devant la Cour d'appel du Québec, en 2 volumes

Dossier no _____

COUR SUPRÊME DU CANADA

(EN APPEL D'UN JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC)

ENTRE :

VILLE DE FERMONT

**DEMANDERESSE
(Appelante)**

- c -

BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED ET AL.

**INTIMÉES
(Intimées)**

- et -

THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP ET AL.

**INTIMÉES
(Mises en cause)**

- et -

FTI CONSULTING CANADA INC.

**INTIMÉE
(Mis en cause)**

- et -

SYNDICAT DES MÉTALLOS, SECTIONS LOCALES 6254 ET 6285

**INTIMÉ
(Mis en cause)**

AVIS DE DEMANDE D'AUTORISATION D'APPEL
(règle 25 des Règles de la Cour suprême du Canada)

SACHEZ que la Ville de Fermont demande l'autorisation de se pourvoir en appel devant la Cour contre le jugement de la Cour d'appel du Québec dans le dossier 500-09-027026-178 prononcé le 9 avril 2018, en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la Cour suprême du Canada* et de la Règle 25 des *Règles de pratique de la Cour suprême du Canada* pour obtenir la permission d'en appeler du jugement de la Cour d'appel du Québec ou de toute autre ordonnance que la Cour estime indiquée.

SACHEZ de plus que la demande d'autorisation d'appel est fondée sur les moyens suivants :

1. Les municipalités canadiennes ont pour objectif de fournir des services publics essentiels à leur population.
2. Les revenus permettant aux municipalités de jouer leur important rôle proviennent en grande partie des taxes foncières prélevées sur les immeubles situés sur leur territoire.
3. Les législateurs provinciaux ont prévu des priorités et garanties sur les taxes foncières des municipalités pour protéger l'intérêt de la société en général, lesdites priorités et garanties s'appliquant dans le cadre d'un arrangement avec les créanciers supervisé par la Cour en application de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC »).
4. En janvier 2016, la Cour supérieure du Québec autorise, dans le cadre d'un processus d'arrangement effectué en vertu des dispositions de la LACC, la vente d'immeubles liés à l'exploitation de la mine Bloom Lake située sur le territoire de la Ville de Fermont.
5. Au moment de la vente, les sommes dues en taxes foncières à la Ville de Fermont sur les immeubles de la mine sont de l'ordre de 27 millions de dollars.
6. La Cour supérieure laisse, au moment de l'autorisation de la vente, nommément la possibilité à la Ville de Fermont, à la demande de cette dernière, de contester ultérieurement la répartition du prix de vente de la mine entre les différents actifs immobiliers liés à la mine, soit les immeubles liés à l'exploitation de la mine en tant que telle et les immeubles accessoires destinés à loger des travailleurs de la mine.

7. En effet, sans s'opposer à la vente en tant que telle, ni au prix de vente (6.9 M\$), ladite vente étant survenue dans le contexte où un seul acheteur s'est présenté avec la possibilité de continuer une activité économique très importante pour la Ville de Fermont, cette dernière s'oppose précisément à la répartition du prix de vente qui lui apparaît déraisonnable à sa face même.
8. En effet, l'acheteur propose une répartition du prix de vente ayant pour effet d'allouer une somme beaucoup plus importante aux immeubles résidentiels (4 M\$) accessoires à la mine qu'aux immeubles destinés à l'exploitation minière (2.9 M\$).
9. La Ville de Fermont soutient plutôt que la répartition du prix de vente doit être faite en adéquation avec la valeur relative des immeubles qui apparaît au rôle d'évaluation foncière, laquelle valeur est d'environ 318 millions de dollars pour les immeubles destinés à l'exploitation de la mine, relativement à environ 25 millions de dollars pour les immeubles résidentiels.
10. La valeur de ces immeubles établie au rôle d'évaluation triennal 2016 à 2018 représente plus de 40 % des revenus fiscaux de la Ville de Fermont.
11. La répartition du prix de vente proposée par l'acheteur a pour effet de faire perdre à la Ville de Fermont, une ville minière de 2500 habitants, une somme de l'ordre de 3.5 millions de dollars, en affectant, sur le 10,5 millions de dollars du prix de vente global de la mine, une valeur de 2.9 M\$ sur les immeubles de la mine et 4 M\$ sur les immeubles résidentiels.
12. En juillet 2017, la Cour supérieure du Québec rejette l'opposition de la Ville de Fermont quant à l'allocation du prix de vente aux fins de distribution aux créanciers.
13. En avril 2018, la Cour d'appel du Québec, après avoir permis l'appel de la Ville de Fermont, rejette celui-ci au mérite.

14. Le présent dossier soulève des questions importantes pour le public au sens de la *Loi sur la Cour suprême* et des *Règles de la Cour suprême du Canada*.
15. D'abord, dans le contexte d'une vente globale de différents actifs immobiliers effectuée sous les dispositions de la LACC, dans quelle mesure la répartition du prix global de vente entre chacun de ces actifs, décidée seulement par la volonté de l'acheteur et du vendeur qui sont des parties privées, peut-elle avoir pour effet de faire perdre des sommes considérables en taxes foncières à une municipalité locale où se trouvent les immeubles ?
16. Cette question revêt une importance ayant une portée nationale, puisqu'elle peut toucher toutes les municipalités canadiennes et le public en général.
17. Le présent pourvoi pose ainsi l'importante question de la prise en compte de l'intérêt public lorsque vient le temps, pour une Cour exerçant les pouvoirs prévus par la LACC, d'approuver une vente faite sous les auspices de la LACC et l'allocation du prix de vente décidée par un acheteur, partie privée, au détriment des priorités établies par le législateur afin de favoriser le remboursement prioritaire des dépenses publiques.
18. Le présent pourvoi pose aussi la question de la place à accorder aux valeurs apparaissant sur un rôle d'évaluation foncière municipal dans le contexte de l'allocation d'un prix de vente sur les actifs.
19. Il s'agit d'une question mixte de droit et de faits puisqu'il apparaît complètement déraisonnable de renverser complètement la répartition des valeurs dans la distribution de l'allocation du prix de vente à l'encontre de ce qui apparaît au rôle d'évaluation pour la même période et des prétentions des intimées faites lors de l'audition.
20. Cette affaire permettrait aussi à cette honorable Cour de venir se prononcer pour la première fois sur les critères applicables à la répartition du prix de vente d'actifs dans un contexte d'arrangement effectué sous les dispositions de la LACC, laquelle loi a une portée nationale.

LE TOUT RESPECTUEUSEMENT SOUMIS

Fait à Saguenay, province de Québec le 6 juin 2018.



Me François Bouchard

Procureur de la Ville de Fermont, demanderesse

Cain Lamarre

190, rue Racine Est, bureau 300, Chicoutimi (Québec) H3B 1S6

Téléphone : (418) 545-4580

Télécopieur : (418) 393-9590

francois.bouchard@cainlamarre.ca

Procureurs de la demanderesse

ORIGINAL : **REGISTRAIRE**

COPIES : **Me Bernard Boucher et Me Ilia Kravtsov**

Blake, Cassels & Graydon LLP

1, Place Ville Marie, Bureau 3000

Montréal QC H3B 4N8

Canada

Téléphone : 514-982-4006

Télécopieur : 514-982-4099

bernard.boucher@blakes.com

**Procureurs des Intimées : Bloom Lake General Partner Limited,
Quinto Mining Corporation, 8568391 Canada Limited, Cliffs Québec
Iron Mining ULC, Wabush Iron Co Limited, Wabush Resources inc.,
Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership, Bloom Lake Railway
Company Limited, Wabush Mines, Arnaud Railway Company
Limited, Wabush Lake Railway Company Limited**

Me Sylvain Rigaud

Norton Rose Fullbright Canada

1, Place Ville Marie, Suite 2500

Montréal QC H3B 1R1

Canada

Téléphone : 514-847-4702

sylvain.rigaud@nortonrosefulbright.com

Procureur de l'Intimé FTI Consulting Canada Inc.

**Me Daniel Boudreault
Philon Leblanc Beaudry avocats
565, boul. Crémazie Est, Bureau 5400
Montréal QC H2M 2V6**

**Procureur de l'Intimé Syndicat des métallos, sections locales 6254 et
6285**

AVIS AUX INTIMÉES : Les intimées peuvent signifier et déposer un mémoire en réponse à la demande d'autorisation d'appel dans les trente jours suivant l'ouverture par la Cour d'un dossier à la suite du dépôt de la demande ou, si un tel dossier est déjà ouvert, dans les trente jours suivant la signification de la demande. Si aucune réponse n'est déposée dans ce délai, le registraire soumettra la demande d'autorisation d'appel à l'examen de la Cour conformément à l'article 43 de la *Loi sur la Cour suprême*.

SUPERIOR COURT

(Commercial Division)

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL

No: 500-11-048114-157

DATE: July 25, 2017

PRESIDED BY THE HONOURABLE STEPHEN W. HAMILTON, J.S.C.

**IN THE MATTER OF THE PLAN OF COMPROMISE OR
ARRANGEMENT OF:**

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED
QUINTO MINING CORPORATION
8568391 CANADA LIMITED
CLIFFS QUÉBEC IRON MINING ULC
WABUSH IRON CO. LIMITED
WABUSH RESOURCES INC.**

Petitioners

And

**THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE
LIMITED PARTNERSHIP
BLOOM LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED
WABUSH MINES
ARNAUD RAILWAY COMPANY LIMITED
WABUSH LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED**

Mises en cause

And

FTI CONSULTING CANADA INC.

Monitor

And

VILLE DE FERMONT

Objecting Party

500-11-048114-157

PAGE: 2

JUDGMENT ON THE CCAA PARTIES' MOTION
FOR THE ISSUANCE OF AN ORDER APPROVING THE ALLOCATION
METHODOLOGY AND OTHER RELIEF (#516)
AND THE NOTICE OF OBJECTION OF VILLE DE FERMONT

INTRODUCTION

[1] The Court is asked to approve an allocation methodology developed by the Monitor to allocate the proceeds of realization from asset sale transactions and the costs of the CCAA proceedings on a principled basis among the CCAA Parties and, where necessary, among their assets. The Court is also asked to authorize the repayment of some post-filing inter-company indebtedness and the payment of undisputed outstanding property taxes.

[2] One secured creditor opposes the allocation methodology because it argues that the methodology produces an inequitable result when it is applied to the proceeds of sale of certain assets over which the secured creditor claims priority.

CONTEXT

[3] The CCAA Parties initiated proceedings under the *Companies' Creditors Arrangement Act*¹ on January 27, 2015 for the Bloom Lake Parties and May 20, 2015 for the Wabush Mines Parties.

[4] Since those dates, the CCAA Parties entered into sixteen asset sale transactions in which they sold substantially all of their assets.

[5] With respect to each asset sale transaction, the Court issued an Approval and Vesting Order which generally provided, *inter alia*, the following provisions:

- The assets vested in the purchaser free and clear of any security;
- The security attached to the net proceeds from the sale; and
- The net proceeds were held by the Monitor on behalf of the creditors, pending further order of the Court.

[6] As of June 16, 2017, the total amount held by the Monitor from the asset sales and from other sources was \$157,989,000.² With the sale of the Wabush Mine, that amount now exceeds \$160 million.

¹ R.S.C. 1985, c. C-36 (« CCAA »).

500-11-048114-157

PAGE: 3

[7] The Monitor developed the Proposed Allocation Methodology to allocate the proceeds of realization and the costs on a principled basis. The Monitor summarizes his methodology as follows:

- (a) Realizations from transactions would be allocated amongst specific assets and specific CCAA Parties as set out in each transaction agreement, which, in each case, are the allocations proposed by an arm's length purchaser;
- (b) Non-transaction related realizations specifically attributable to a CCAA Party would be allocated to that CCAA Party. For example cash on hand at the commencement of the CCAA Proceedings and collection of accounts receivable;
- (c) Non-transaction related realizations not specifically attributable to a CCAA Party would be allocated pro-rata based on total realizations. For example, interest on funds held by the Monitor;
- (d) Costs specifically attributable to an asset or asset category would be applied to that asset or category. For example, railcar storage fees would be applied against railcar proceeds;
- (e) Costs specifically attributable to a CCAA Party would be allocated to that CCAA Party. For example, Bloom Lake mine and Wabush Mine direct operating costs would be allocated to BLLP and to Wabush Mine JV respectively;
- (f) Costs not specifically attributable to a CCAA Party would be allocated pro-rata based on net realizations after specifically attributable costs. For example, costs of management and legal and professional costs. Within this category, legal and professional fees billed on the Bloom Lake accounts will be allocated amongst the Bloom Lake CCAA Parties, legal and professional fees billed on the Wabush accounts will be allocated amongst the Wabush CCAA Parties and legal and professional fees billed on the joint Bloom/Wabush accounts will be allocated amongst all of the CCAA Parties; and
- (g) As the Wabush Mines joint venture is not a legal entity, it does not have assets and liabilities in its own right. Accordingly any realizations and costs notionally allocated to Wabush Mines in the foregoing steps would be allocated to the joint venturers, WICL and WRI, based on their respective joint venture interests.³

² Thirty-Eighth Report to the Court Submitted by FTI Consulting Canada Inc., in its Capacity as Monitor, dated June 21, 2017, par. 12.

³ Thirty-Sixth Report to the Court Submitted by FTI Consulting Canada Inc., in its Capacity as Monitor, dated May 26, 2017, par. 36.

500-11-048114-157

PAGE: 4

[8] The CCAA Parties asked the Court to approve the Proposed Allocation Methodology and to authorize the repayment of some post-filing inter-company indebtedness and the payment of undisputed outstanding property taxes.

[9] A number of creditors objected, principally on the basis that they did not have sufficient information or time to take a position. Concerns were also raised as to whether the Proposed Allocation Methodology and the proposed payments were prejudicial to the potential deemed trusts relating to Pension claims.⁴

[10] The hearing originally scheduled for May 31, 2017 was postponed to June 26, 2017. During that period, the concerns raised by the creditors other than Ville de Fermont were resolved and their objections were withdrawn.

[11] Ville de Fermont maintained its objection and refined its position. It no longer objects to the Proposed Allocation Methodology generally, but it argues that the Proposed Allocation Methodology produces an inequitable result when it is applied to the proceeds of the sale of the Bloom Lake mine and related assets to Québec Iron Ore Inc. and that it should be varied in that instance. It does not contest the repayment of the post-filing inter-company indebtedness and the payment of undisputed outstanding property taxes but argues that the payment that it receives should be greater.

ANALYSIS

1. Proposed Allocation Methodology generally

[12] The Proposed Allocation Methodology is intended to allocate all realizations and costs among the various CCAA Parties and, to the extent necessary, among various assets or asset categories.

[13] The Monitor has developed the Proposed Allocation Methodology on a principled basis, without reference to the result for any specific creditor. In other words, the Monitor developed rules that would be applied in the same way to each realization and cost as opposed to allocating each realization and cost on a case-by-case basis.

[14] Allocating realizations and costs on a case-by-case basis would inevitably lead to disputes as different creditors are treated differently. The better approach is to develop a methodology applicable to all situations.

[15] However, it is important to recognize that a general methodology may not work in all circumstances and that the parties have the right to challenge the general methodology if it produces an inequitable result in particular circumstances.

⁴ Notices of Objection were filed by the Superintendent of Financial Institutions, the Union, Ville de Fermont, the Representative Employees, the Replacement Plan Administrator and the Superintendent of Pensions for Newfoundland and Labrador.

500-11-048114-157

PAGE: 5

[16] The Court will review the Proposed Allocation Methodology in a general way in this section, and will review the particular application to the Bloom Lake mine proceeds in a separate section. The Court has the power to intervene, whether at the general level or in a specific matter, to ensure that the creditors are treated equitably.⁵

[17] To the extent that it is necessary to allocate the proceeds of a single transaction among different CCAA Parties (in the event of multiple vendors) or different assets or categories of assets (in the event that there are multiple assets or categories of assets and different secured creditors with claims against different assets or categories of assets), the Proposed Allocation Methodology uses as a starting point the contractual allocation of the purchase price among the vendors and among the assets.

[18] The contractual allocation of the purchase price is a reasonable starting point, on the assumption that it is an allocation done by an arm's length third party who has no interest in the allocation of the proceeds.

[19] However, the contractual allocation will not be given the same weight if the creditor can demonstrate that (1) that the purchaser is not at arm's length, (2) that the purchaser has an interest in the allocation of the proceeds, either because it or a related party is a creditor or because it made a deal with a creditor, or (3) that the CCAA Parties negotiated the allocation.

[20] In the present matter, the Monitor testified that the purchasers were typically asked to provide allocations and that the vendors accepted the allocations without negotiation. In those circumstances, we can assume that the purchaser's allocation of the purchase price reflects the purchaser's assessment of the relative value of the assets purchased.

[21] However, even if the purchaser is an arm's length third party with no interest in the allocation of the proceeds, it will nevertheless be open to a creditor to demonstrate that a particular contractual allocation is not reasonable.

[22] Typically, there will be two ways to demonstrate that the purchaser's contractual allocation of the price is not reasonable (1) the purchaser had a reason to allocate the purchase price in a way that does not reflect its assessment of the relative value of the assets, or (2) the purchaser's assessment of the relative value of the assets is clearly wrong.

[23] The burden will be on the creditor challenging the contractual allocation. It will generally not be sufficient to simply say that the purchaser's allocation was tax-driven in the sense that the purchaser may want to allocate more or less of the purchase price to certain assets or categories of assets because of the tax treatment of certain categories of assets, first because there are always tax considerations and second because, even

⁵ *Métaux Kitco inc. (Arrangement relatif à)*, 2016 QCCS 444, par. 48.

500-11-048114-157

PAGE: 6

then, the allocation must be reasonable in order to withstand scrutiny by the taxation authorities.

[24] To establish that the purchaser's assessment of the relative value of the assets is clearly wrong, the creditor will have to demonstrate a significant departure from the relative value of the assets.

[25] For the non-transaction related realizations, the Methodology divides them into those specifically attributable to a CCAA Party (such as cash on hand at the commencement of the proceedings and accounts receivable collected), and those which are not (such as interest). Those which are specifically attributable to a CCAA Party are attributed to that party, and those which are not specifically attributable to a CCAA Party are allocated pro rata to the realizations. That seems reasonable.

[26] For costs, the approach is similar:

- Costs specifically attributable to an asset or asset category (e.g. storage fees) are applied to that asset or category;
- Costs specifically attributable to a CCAA Party (e.g. mine operating costs) are allocated to that CCAA Party; and
- Costs not specifically attributable to a CCAA Party (e.g. management and legal and professional fees) are allocated pro rata based on net realizations.

[27] The Monitor represented that the Proposed Allocation Methodology is consistent with the allocation methodology approved in the Timminco Limited and Bécancour Silicon Inc. CCAA proceedings.⁶

[28] For all of the foregoing reasons, the Court will approve the Proposed Allocation Methodology, subject to the objection by Ville de Fermont.

2. Proposed repayment and payments

[29] The CCAA Parties also ask the Court to authorize the repayment of certain inter-company funding and the payment of uncontested property taxes due.

[30] These conclusions are not contested by any creditor, except that Ville de Fermont suggests that more of its claim should be paid.

[31] The proposed repayment to Bloom Lake LP by CQIM relates to advances in the amount of approximately \$4.1 million made by Bloom Lake LP to CQIM pursuant to the Bloom Lake Initial Order. The Court is satisfied that the Monitor holds sufficient funds to

⁶ Ontario Court File No.: CV-12-9539-00CL.

500-11-048114-157

PAGE: 7

repay those amounts and that it is appropriate to repay those amounts now to avoid further interest charges.

[32] The partial payment of property taxes relates to amounts that (1) are not contested,⁷ (2) have priority, and (3) are not subject to any prior security including the potential deemed trusts relating to Pension claims.

[33] The Monitor explains that he will not know how much is payable until the Proposed Allocation Methodology is approved and the billing information is updated. He anticipates that there will be amounts payable by Bloom Lake LLP to Ville de Fermont and by CQIM to Ville de Sept-Îles.

[34] Given the preconditions to any such payment and given that the payment will be in the interest of the estate because interest will stop running, the Court will authorize the payments.

[35] It is in the interest of the estate that these amounts be paid or repaid notwithstanding any appeal. The Court will order provisional execution of this portion of its judgment.

3. Allocation of the Bloom Lake mine sale proceeds

[36] The Bloom Lake CCAA Parties sold the Bloom Lake mine and related assets to Québec Iron Ore Inc. on December 11, 2015. The Court issued an Approval and Vesting Order on January 27, 2016, and the transaction closed on April 11, 2016.

[37] The cash portion of the purchase price was \$10.5 million. The purchaser also assumed certain liabilities. The Asset Purchase Agreement included at Schedule R an allocation of the cash portion of the purchase price as between the various sellers. At the request of the Monitor, the purchaser provided a more detailed allocation of the cash portion of the purchase price among the various assets or categories of assets.⁸ The Monitor testified that the contractual allocation was accepted by the CCAA Parties without negotiation.

[38] Ville de Fermont did not contest the sale and it does not now contest the purchase price. Its contestation is limited to the contractual allocation as between three categories of assets in the total amount of \$6.9 million:⁹

⁷ There are substantial unpaid municipal taxes owed to Ville de Fermont, but, as described below, the municipal evaluations are challenged. As a result, the undisputed amount is only \$3.4 million (see 36th Report, par. 45).

⁸ Exhibit OF-1.

⁹ *Ibid.*

500-11-048114-157

PAGE: 8

Bloom Lake mine fixed assets (buildings and constructions on the site pertaining to the Mining Rights)	\$1,500,000
Bloom Lake Mining Lease and Real Property Leases	\$1,400,000
Bloom Lake Real Property Fermont housing	\$4,000,000
TOTAL	\$6,900,000

[39] The first two categories of assets, to which the purchaser allocated \$2,900,000, represent the mine. The third category, Fermont housing, includes a property referred to as the "hotel" and 28 residences Fermont, divided as follows:¹⁰

"Hotel"	\$2,909,489.77
28 residences (values varying between \$15,718.95 and \$56,168.43)	\$1,090,510.23
TOTAL	\$4,000,000

[40] The purchaser allocated the \$4,000,000 among the residential properties pro rata to their municipal evaluations: the portion of the purchase price allocated to each residential property is equal to 15.8% of the municipal evaluation of that property.¹¹

[41] Ville de Fermont argues that the contractual allocation of the \$6.9 million between the mine and the residential properties is unreasonable and that the purchaser undervalued the mine. It argues that the Court should substitute an allocation of the \$6.9 million which is proportional to the municipal evaluations of the properties:¹²

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² Exhibit OF-2.

500-11-048114-157

PAGE: 9

	Municipal evaluations	Allocation of price
Mine buildings	\$314,710,000 ¹³	\$6,324,370
Mine immoveable	\$3,299,000 ¹⁴	\$66,296
"Hotel"	\$18,435,400 ¹⁵	\$509,334
28 Residences	\$6,909,800	
TOTAL	\$343,354,200	\$6,900,000

[42] The Monitor argued that it was reasonable for the purchaser to place relatively little value on the mine and more value on the residential properties, because the mine is more of a liability than an asset in that it is not operational and has costs of \$1.5 million per month and significant environmental obligations. In any event, the Monitor argues that all parties agree that the residential properties are worth more than \$4 million such that allocating \$4 million to the residential properties cannot be unreasonable.

[43] The two positions lead to very different results. The taxes owing to Ville de Fermont on the mine are in the range of \$16-18 million and the taxes owing on the residential properties are only \$500,000-600,000. As a result, using the contractual allocation, Ville de Fermont receives \$2.9 million from the mine and \$500,000-600,000 from the residential properties, for a total of \$3.4-3.5 million. Using Ville de Fermont's proposed allocation, it receives the full \$6.9 million. In other words, Ville de Fermont receives an additional \$3.4-3.5 million on its proposed allocation.

[44] As mentioned above, the purchaser was asked to provide the contractual allocation and it was accepted by the CCAA Parties without negotiation. There is no suggestion that the purchaser is not at arm's length or that the purchaser has any interest in the allocation of the proceeds. As a result, the Court will presume that the contractual allocation is reasonable and the burden is on Ville de Fermont to prove that it is not.

¹³ Exhibit OF-3.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Exhibit OF-4.

500-11-048114-157

PAGE: 10

[45] Ville de Fermont first suggests that the purchaser had an interest in skewing the contractual allocation to give less value to the mine and more value to the residential properties. It suggests that the purchaser was motivated by tax considerations – it would improve its position in a subsequent sale. However, there was no proof of this interest. Moreover, if, as the CCAA Parties suggest, the purchaser's assessment was that the houses were more likely to be sold and it was trying to reduce the capital gain on a subsequent sale of the houses, that would suggest that allocating more value to the houses was reasonable.

[46] Ville de Fermont also suggests that the contractual allocation may be intended to help the purchaser with its challenge of the municipal evaluation of the mine. Again there is no proof of any such intent. Further, whether the purchaser allocates \$2.9 million or \$6.3 million of the purchase price to the mine will not likely make much difference when it is attempting to reduce the municipal evaluation from \$318,009,000 to \$50,000,000.

[47] The principal argument put forward by Ville de Fermont is that the allocation should be proportional to the municipal evaluations.¹⁶

[48] It is clear that the municipal evaluation of the mine bears little relationship with its current value. The municipal evaluation of the mine is \$318,009,000. Ville de Fermont defended the municipal evaluation, arguing that it represented only 15% of the total amount invested of \$2 billion. However, the amount invested is not necessarily the same as value. The mine, together with the residential properties, sold for a total of \$6.9 million after a sale process. That must be taken to be the current market value of the properties. The purchaser allocated \$2.9 million of the price to the mine and Ville de Fermont argues that it should be \$6.3 million. Whether the mine is worth 1% of its municipal evaluation or 2%, it is clear that the municipal evaluation does not reflect the value of the mine.

[49] Further, the municipal evaluation of the mine is contested. The CCAA Parties seek to reduce the municipal evaluation of the mine properties from a total of \$318,009,000 to \$105,000,000 for 2013-14-15 and to \$50,000,000 for 2016-17-18. That challenge is being continued by the purchaser. The CCAA Parties also seek a reduction of the municipal evaluation of the hotel from \$12,786,600 to \$6,393,000 in 2013-14-15, and the purchaser seeks a reduction from \$18,435,400 to \$2,500,000 in 2016-17-18.¹⁷ The CCAA Parties and the purchaser do not seek any reduction for the houses.

¹⁶ The *Skeena* case cited by Ville de Fermont does not support its position. In that case, the City of Prince Rupert, as secured creditor for unpaid property taxes, objected to the allocation of costs to the unsold property based on its appraised value, because the appraisal (which was substantially lower than the municipal evaluation) overstated the value of the property (*New Skeena Forest Products Inc. v. Kitwanga Lumber Co.*, 2005 BCCA 192, par. 250.

¹⁷ Exhibit OF-8.

500-11-048114-157

PAGE: 11

[50] The CCAA Parties put forward arguments as to why they contest the municipal evaluation of the mine: the evaluation was established in 2011 and was not adjusted since then to take into account changes in the price of iron ore; and the evaluation was increased by \$140 million because of Phase II, which was never completed. Moreover, as set out above, the mine is not operational, and has costs of \$1.5 million per month and significant environmental liabilities.

[51] The Court can only conclude that the municipal evaluation of the mine is not a reliable indication of its value.

[52] In any event, Ville de Fermont does not argue that the mine is worth \$318 million. In arguing for a pro rata allocation, Ville de Fermont is arguing instead for the notion of relative evaluations: if the mine is worth only 2% of its municipal evaluation, then the residential properties should be worth only 2% of their municipal evaluations.

[53] This argument carries more weight when the properties are more similar. In fact, in its contractual allocation, the purchaser applied the notion of proportionality to the residential properties: they were each allocated 15.8% of their municipal evaluations.

[54] However, in principle, the factors that determine the value of a mine (quantity of remaining iron ore, price of iron ore, operating costs) are very different from the factors that determine the value of a house (characteristics of the house and the local housing market). The value of one need not track the other.

[55] Ville de Fermont argued that the local housing market was closely tied to the mine: if the mine reopens, the residential properties have value, but if the mine does not reopen, the residential properties are worth nothing since there is no demand for them. As a result, Ville de Fermont argues that either both the mine and the residential properties have value or neither has value. In either event, Ville de Fermont argues that the residential properties cannot be worth more than the mine.

[56] This led to a debate between the two witnesses as to the potential market for the residential properties if the mine does not reopen. The Monitor testified that the residential properties have value even if the mine stays shut, because the Fire Lake North project is only 40 kilometres away and the government has announced that the road link to Fermont is being improved. The evaluator for Ville de Fermont testified that the Fire Lake North project will not create a demand for housing in Fermont: it is 90 kilometres away on a bad road, there are already 140 housing units in Fire Lake, and Arcelor purchased the Mont Wright camp which has additional residential units.

[57] This proof is inconclusive. In the absence of better proof, Ville de Fermont has not satisfied its burden of showing that the contractual allocation is unreasonable. As a result, the objection of Ville de Fermont will be dismissed, and the Proposed Allocation Methodology will be approved without any modification.

500-11-048114-157

PAGE: 12

FOR THESE REASONS, THE COURT:

[58] **GRANTS** the CCAA Parties' Motion for the Issuance of an Order Approving the Allocation Methodology and Other Relief (#516).

[59] **APPROVES** the following allocation methodology, including the purchase price allocations in the purchase and sale transactions approved by the Court:

- (a) Realizations from transactions would be allocated amongst specific assets and specific CCAA Parties as set out in each transaction agreement, which, in each case, are the allocations proposed by an arm's length purchaser;
- (b) Non-transaction related realizations specifically attributable to a CCAA Party would be allocated to that CCAA Party. For example cash on hand at the commencement of the CCAA Proceedings and collection of accounts receivable;
- (c) Non-transaction related realizations not specifically attributable to a CCAA Party would be allocated pro-rata based on total realizations. For example, interest on funds held by the Monitor;
- (d) Costs specifically attributable to an asset or asset category would be applied to that asset or category. For example, railcar storage fees would be applied against railcar proceeds;
- (e) Costs specifically attributable to a CCAA Party would be allocated to that CCAA Party. For example, Bloom Lake mine and Wabush Mine direct operating costs would be allocated to BLLP and to Wabush Mine JV respectively;
- (f) Costs not specifically attributable to a CCAA Party would be allocated pro-rata based on net realizations after specifically attributable costs. For example, costs of management and legal and professional costs. Within this category, legal and professional fees billed on the Bloom Lake accounts will be allocated amongst the Bloom Lake CCAA Parties, legal and professional fees billed on the Wabush accounts will be allocated amongst the Wabush CCAA Parties and legal and professional fees billed on the joint Bloom/Wabush accounts will be allocated amongst all of the CCAA Parties; and
- (g) As the Wabush Mines joint venture is not a legal entity, it does not have assets and liabilities in its own right. Accordingly any realizations and costs notionally allocated to Wabush Mines in the foregoing steps would be

500-11-048114-157

PAGE: 13

allocated to the joint venturers, WICL and WRI, based on their respective joint venture interests.

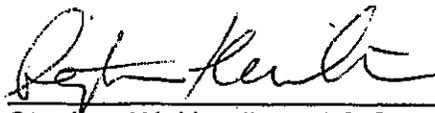
[60] **PERMITS** the repayment of approximately \$4.1 million advanced by Bloom Lake LP to CQIM since the start of the CCAA Proceeding.

[61] **PERMITS** the payment on account of outstanding property taxes owed by the CCAA Parties for any portion of the outstanding property taxes that are not in dispute or otherwise contested, provided that:

- (a) there exists no competing claim which may rank equal or higher to the outstanding property taxes pursuant to a security or priority (including the Pension Claims at stake in the Monitor's Motion for Directions with respect to Pension Claims); and
- (b) the proceeds of sale available further to the application of the allocation methodology are sufficient to do so.

[62] **ORDERS** the provisional execution of conclusions 60 and 61 of this Judgment, notwithstanding any appeal and without the necessity of furnishing any security.

[63] **WITHOUT COSTS.**



Stephen W. Hamilton, J.S.C.

Mtre Bernard Boucher
BLAKE, CASSELS & GRAYDON
For the Petitioners

Mtre Roger P. Simard
DENTONS
For Cliffs Quebec Iron Mining ULC

Mtre Sylvain Rigaud
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA
For the Monitor

500-11-048114-157

PAGE: 14

Mtre Gabriel Serena
Mtre Denis Cloutier
Mtre Jean-François Delisle
CAIN LAMARRE
For Ville de Fermont

Mtre Richard Laflamme
STEIN MONAST
For Ville de Sept-Îles

Mtre Daniel Boudreault
PHILION LEBLANC BEAUDRY AVOCATS
For Syndicat des métallos, sections locales 6254 et 6285

Mtre Edward Béchard-Torres
IRVING MITCHELLE KALICHMAN
For Her Majesty in Right of Newfoundland and Labrador, as represented by the
Superintendent of pensions

Date of hearing: June 26, 2017

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N°: 500-09-027026-178
(500-11-048114-157)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 4 décembre 2017

CORAM : LES HONORABLES JULIE DUTIL, J.C.A.
MARIE ST-PIERRE, J.C.A.
ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT
DE BLOOM LAKE GENERAL PARTNER
LIMITED ET AL.

REQUÉRANTE	AVOCATS
VILLE DE FERMONT	Me DENIS CLOUTIER Me GABRIEL SERENA-BÉLISLE (Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l.)
INTIMÉES	AVOCAT
BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED QUINTO MINING CORPORATION 8568391 CANADA LIMITED CLIFFS QUÉBEC IRON MINING ULC WABUSH IRON CO. LIMITED WABUSH RESOURCES INC.	Me ILIA KRAVTSOV (Blake, Cassels & Graydon, s.e.n.c.r.l.)

500-09-027026-178

2

MIS EN CAUSE	AVOCATS
BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP BLOOM LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED WABUSH MINES ARNAUD RAILWAY COMPANY LIMITED WABUSH LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED	Me ILIA KRAVTSOV <i>(Blake, Cassels & Graydon LLP)</i>
FTI CONSULTING CANADA INC.	Me SYLVAIN RIGAUD <i>(Norton Rose Fulbright Canada, S.E.N.C.R.L., s.r.l.)</i>
SYNDICAT DES MÉTALLOS, sections locales 6254 et 6285	Me DANIEL BOUDREAU <i>(Phillon Leblanc Beaudry avocats)</i>

DESCRIPTION : Requête pour permission d'appeler hors délai d'un jugement rendu le 25 juillet 2017 par l'honorable Stephen W. Hamilton de la Cour supérieure, district de Montréal
(Articles 13 et 14 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* et articles 357 et 363, alinéa 2 C.p.c.)

Greffier d'audience : Robert Osadchuck	Salle : Pierre-Basile-Mignault
--	--------------------------------

AUDITION

10 h 41	Début de l'audition. Identification des avocats.
10 h 41	Argumentation de Me Cloutier.
11 h 02	Intervention de Me Serena-Bélisle.
11 h 03	Suspension.
11 h 22	Reprise.

500-09-027026-178

3

11 h 22 Argumentation de Me Rigaud

11 h 44 Argumentation de Me Kravtsov.

11 h 52 Commentaires de Me Boudreault.

11 h 53 Réplique de Me Cloutier.

11 h 55 Suspension.

12 h 12 Reprise.

12 h 12 Par la Cour : arrêt – voir page 4.

Robert Osadchuck

Greffier d'audience



500-09-027026-178

4

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] La requérante demande la permission d'appeler hors délai d'une décision de la Cour supérieure du 25 juillet 2017. Les circonstances ayant amené le «hors délai» pour déposer la requête pour permission d'appeler sont bien expliquées dans la requête et ne sont pas contestées.

[2] Quant à la requête pour permission d'appeler, la Cour est d'avis qu'il y a lieu d'y faire droit tout en établissant un échéancier et en fixant une date rapprochée d'audition.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[3] **ACCUEILLE** la requête pour permission d'appeler;

[4] **AUTORISE** l'appelante à appeler du jugement rendu le 25 juillet 2017 par le juge Stephen W. Hamilton de la Cour supérieure dans le dossier 500-11-048114-157;

[5] **FIXE** le pourvoi pour une audition le **14 mars 2018, en salle Pierre-Basile-Mignault, à 9h30**, pour une durée de **90 minutes** (30 minutes pour l'appelante, 30 minutes pour les intimées et 30 minutes pour la mise en cause FTI);

[6] **ORDONNE** à l'appelante, après avoir notifié copie aux intimées et aux mis en cause, de déposer au greffe au plus tard le **5 janvier 2018**, cinq exemplaires d'une argumentation n'excédant pas **15 pages**. Tous les documents nécessaires pour statuer sur l'appel (*jugement attaqué, actes de procédures, pièces, extraits de déposition...*) doivent y être joints;

[7] **ORDONNE** aux intimées et aux mis en cause, après avoir notifié copie à la partie appelante, de déposer au greffe, au plus tard le **26 janvier 2018**, cinq exemplaires d'une argumentation n'excédant pas **15 pages** et, s'il y a lieu, d'un complément de documentation;

[8] **RAPPELLE** aux parties les articles 376 *C.p.c.* et 55 du *Règlement de procédure civile* :

376. L'appel devient caduc lorsque l'appelant n'a pas déposé son mémoire ou son exposé avant l'expiration des délais impartis pour ce dépôt. Le greffier délivre un constat de caducité, à moins qu'un juge ne soit saisi d'une demande de prolongation.

L'intimé ou toute autre partie qui ne respecte pas les délais pour le dépôt de son mémoire ou de son exposé est forclos de le faire; de plus, il ne peut être entendu à l'audience, à moins que la Cour d'appel ne l'autorise.

500-09-027026-178

5

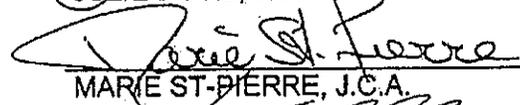
55. *Présentation.* L'exposé comporte une page de présentation, une table des matières et une pagination continue.

De plus, les dispositions relatives aux mémoires (*incluant les mentions finales de l'auteur*) s'appliquent aux exposés en faisant les adaptations nécessaires.

[9] **RAPPELLE** aux parties la Directive G-3 du greffier (dernière modification: 27 février 2017) qui les encourage fortement à joindre une version technologique du mémoire ou de l'exposé et du cahier de sources à chacun des exemplaires de la version papier de ces documents. Cette version technologique doit être confectionnée en format Word et/ou PDF (si disponible, la version Word est recommandée) permettant la recherche par mots-clés et être enregistrée sur un support matériel. La clé USB est le format privilégié par la Cour, mais les CD/DVD-ROM sont également acceptés ;

[10] **LE TOUT**, frais judiciaire à suivre.


JULIE DUTIL, J.C.A.


MARIE ST-PIERRE, J.C.A.


ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

COURT OF APPEAL

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
REGISTRY OF MONTREAL

No: 500-09-027026-178
(500-11-048114-157)

DATE: April 9, 2018

**CORAM: THE HONOURABLE FRANCE THIBAUT, J.A.
PATRICK HEALY, J.A.
CAROL COHEN, J.A. (AD HOC)**

IN THE MATTER OF THE PLAN OF COMPROMISE OR ARRANGEMENT OF:

VILLE DE FERMONT
APPELLANT – Objecting Party

v.

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED
QUINTO MINING CORPORATION
8568391 CANADA LIMITED
CLIFFS QUEBEC IRON MINING ULC
WABUSH IRON CO. LIMITED
WABUSH RESOURCES INC.**

RESPONDENTS - Petitioners

and

**BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP
BLOOM LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED
WABUSH MINES
ARNAUD RAILWAY COMPANY LIMITED
WABUSH LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED**

IMPLEADED PARTIES – Impleaded parties

and

FTI CONSULTING CANADA INC.
IMPLEADED PARTY - Monitor

and

SYNDICAT DES MÉTALLOS, sections locales 6254 et 6285
IMPLEADED PARTY - Objecting Party

500-09-027026-178

PAGE: 2

JUDGMENT

[1] Appellant Ville de Fermont ("Fermont") challenges a judgment rendered on July 25, 2017¹ by The Honourable Mr. Justice Stephen W. Hamilton from the Superior Court, district of Montreal, dismissing its objection to the contractual allocation of the proceeds from a sale of immovable assets in a restructuring context.

[2] Respondents operated in the mining sector near Fermont. They requested and obtained an initial order pursuant to the *Companies' Creditors Arrangement Act* (the "CCAA") and the impleaded party FTI Consulting ("FTI") was appointed to serve as monitor throughout the CCAA proceedings².

[3] Approval was then sought and obtained from the Superior Court for the sale of the mine and related residential properties (the "Bloom Lake Properties"). As part of the sale, the purchaser proposed to allocate the sale price of \$6.9 million amongst the assets purchased as follows: 58% for residential properties and a hotel, 22% for the mine, and 20% for the mining leases. This allocation, accepted by the respondents and by FTI, was drastically different than the relative values set out in the municipal evaluation (7% for the housing, 92% for the mine, and 1% for the mining leases).

[4] In first instance, Fermont did not challenge the sale price but argued that the allocation should reflect the relative property values as set out in the municipal evaluation.

[5] The judge refused to adopt Fermont's proposed allocation. In the absence of evidence that the purchaser was not acting at arm's length, the judge presumed that the contractual allocation was reasonable and that the burden of proving otherwise lay with the appellant. In his view, the appellant failed to rebut this presumption.

[6] The judge also relied upon the fact that the contractual allocation was accepted by the parties, including Fermont, without negotiation. Moreover, he held that there was no evidence to support Fermont's claim that the purchaser was motivated by tax considerations or benefits the purchaser might gain in challenging the municipal evaluation of the mine following the sale.

[7] The judge concluded that the actual sale price must be taken to be the current market value of the properties and held that Fermont's *pro rata* approach was inappropriate in the circumstances.

¹ 2017 QCCS 3529.

² 2015 QCCS 169.

500-09-027026-178

PAGE: 3

[8] It should be noted that Fermont would receive an additional \$3.5 million in real estate taxes if its proposed allocation, based upon the municipal evaluation at the time of the sale, were adopted.

[9] Fermont raised four issues on appeal:

- Le juge de première instance a-t-il erré en fait et en droit sur l'analyse du caractère raisonnable de la valeur accordée aux actifs résidentiels pourtant accessoires à l'exploitation minière en cause?
- Le juge de première instance a-t-il erronément qualifié certains facteurs comme étant pertinents à l'évaluation de la valeur d'actifs miniers de la mine de Bloom Lake?
- Le juge de première instance a-t-il commis une erreur déterminante en concluant à l'inexactitude du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Fermont, ainsi qu'en estimant que ce rôle n'était pas un indice fiable de la valeur des immeubles concernés?
- Le juge de première instance a-t-il manifestement erré en fait et en droit en avalisant l'allocation du produit de réalisation telle que proposée par l'acheteur alors qu'elle ne favorise aucunement l'intérêt public?

[10] More specifically, Fermont pleads that the judge erred when he failed to conclude that the residential properties were accessory to the principal asset sold (the mine). In support of this claim, Fermont argues that the judge erred by according probative value to the testimony offered by FTI's witness regarding the future value of the properties, and not giving greater weight to the testimony of Fermont's municipal assessor. Fermont also submits that the judge erred when he concluded that the sale price of the Bloom Lake Properties was representative of their real market value. In its view, the evidence presented before the judge was insufficient to rebut the presumption that the municipal evaluation was correct. Finally, Fermont pleads that in approving the allocation, the judge failed to take the public interest into account as he was required to do, unduly favouring private gain over the public good.

[11] The respondents argue that this Court may only intervene in cases such as this one in the presence of a palpable and overriding error. They urge the Court to recognize the presumption that the allocation provided by the arm's-length purchaser was reasonable, reiterating that the sale was not attacked by Fermont. In their view, the residential properties are not accessory to the mine and the sales process was fair, transparent and reasonable. The respondents further plead that the presumption that the municipal evaluation represents the market value of the properties was clearly rebutted.

500-09-027026-178

PAGE: 4

[12] The impleaded party FTI agrees with the respondents that the judgment under appeal is owed significant deference, submitting that the sale process was fair, transparent and reasonable. In FTI's view, the negotiated sale price is the best indicator of the market value of the assets sold. To this end, FTI highlights that the first instance judge was not tasked with reviewing the municipal evaluation, which is currently being contested by the purchaser before the Tribunal administratif du Québec.

[13] The appeal in the present case should be dismissed.

[14] On the standard of review, the exercise of judicial discretion in matters subject to the provisions of the CCAA is accorded a high degree of deference³. Appellate courts across the country have agreed that, absent an error of law (reviewed for correctness)⁴, intervention will only be justified in the presence of a palpable and overriding error⁵.

[15] Fermont invokes two such errors: (1) that the judge erred by failing to apply the presumption that the property assessment roll is accurate and (2) that he erred in holding that the residential properties were of greater value to the purchaser than the mine.

[16] These submissions must be dismissed.

[17] The judge made no palpable or overriding error in retaining the contractual allocation of the purchase price for the Bloom Lake Properties. He also did not err in holding that the residential properties were of greater value to the purchaser than the mine.

[18] It should be noted that the presumption of accuracy of an assessment role is not absolute⁶, especially given that the judge was not called upon to review the municipal evaluation. Rather, he was asked to determine whether the contractual allocation was reasonable. FTI and the respondents properly submit that the reasonableness of an arms-length contractual allocation was a fact he was entitled to presume in the absence of any evidence to the contrary. Moreover, where an allocation appears *prima facie* to be fair, as

³ Janis P. Sarra, *RESCUE! The Companies Creditors Arrangements Act, 2nd edition*, Toronto, Carswell, 2013, p. 126, 181-182.

⁴ *8640025 Canada Inc. (Re)*, 2017 BCCA 303, para. 2; *Sandhu v. MEG Place LP Investment Corporation*, 2012 ABCA 91, para. 21; *Resort Funding LLC v. Fairmont Resort Properties Ltd.*, 2009 ABCA 265, para. 6; *Lexxor Energy Inc. v. Richter, Allan & Taylor Inc.*, 2003 ABCA 158, para. 20.

⁵ *Resurgence Asset Management LLC v. Canadian Airlines Corporation*, 2000 ABCA 149, para. 29 cited in *Statoil Canada Ltd. (Arrangement relatif à)*, 2012 QCCA 665, Hilton, J.A.; *Imprimerie Mirabel inc. c. Ernst & Young inc.*, 2010 QCCA 1244, Dufresne, J.A.; *Papiers Gaspésia inc. (Arrangement relatif à)* (2003), AZ-50285203, Bich, J.A.; *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c. Provigo Distribution inc., division Maxi* (2002), AZ-50156157, Rochon, J.A.; *Aurora v. Safeguard Real Estate Investment Fund LP*, 2012 ABCA 58; *Edgewater Casino Inc. (Re)*, 2009 BCCA 40.

⁶ *St-Bruno-de-Montarville (Ville de) c. Grégoire*, 2011 QCCA 1689; *Corneliu Dumitrescu c Longueuil (Ville)*, 2017 QCTAQ 09315; *9073-4260 Québec Inc. c Paroisse de L'ascension-De-Notre-Seigneur*, 2013 QCTAQ 01621.

500-09-027026-178

PAGE: 5

in the present case, the onus falls on the opposing creditor to satisfy the court that the proposed allocation is unfair or prejudicial⁷.

[19] Fermont argued at length as to the reasonableness of the sale price as well as the actual value of the mine, especially in relation to the residential properties, submitting that the contractual allocation of the \$6.9 million sale price as between the mine and the residential properties is "unreasonable". The judge considered these submissions, concluding (at paragraph 42) that it was reasonable for the purchaser to place relatively little value on the mine, which had been closed for several years and which was "more of a liability than an asset", having maintenance costs of \$1.5 million per month. The judge concluded (at paragraph 48) that on the evidence, the municipal evaluation does not reflect the value of the mine and that he preferred to retain the contractual allocation, as set out in the arm's length sale.

[20] The judge also concluded that there was no evidence allowing him to accept the submission that the contractual allocation was made for reasons of taxation alone (paragraphs 45 and 46), and Fermont has pointed to nothing in the evidence which could lead to a different conclusion.

[21] Finally, the judge properly took the public interest into account when he considered the loss of tax income to Fermont resulting from the difference between the two proposed allocations (paragraph 43), emphasizing that Fermont had opposed neither the sale nor the purchase price. While public interest is one factor which should be considered by the judge, it is not the sole determining factor⁸. It may be regrettable that Fermont will lose significant tax income from the contractual allocation set out by the purchaser, but courts must consider and weigh all of the various interests at stake in a reorganization, not just the consideration of public interest⁹.

[22] In the present case, the judge considered all of the pertinent factors, including public interest, and his decision to accept the contractual allocation is not marked by a palpable and overriding error.

[23] The exercise of judicial discretion in matters subject to the provisions of the CCAA is accorded a high degree of deference and the role of an appellate court is largely supervisory. Here, the judge made no palpable and overriding errors in assessing the evidence and the reasonableness of the contractual allocation, even though it differed significantly from the municipal evaluation.

⁷ *Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co. Limited*, 2014 ONSC 1531, para 43.

⁸ *Century Services Inc. v. Canada*, [2010] 3 S.C.R. 379, 413.

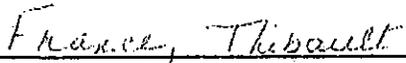
⁹ *Id.*

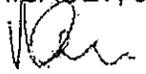
500-09-027026-178

PAGE: 6

FOR THESE REASONS, THE COURT:

[24] **DISMISSES** the appeal, with judicial costs.


FRANCE THIBAUT, J.A.


PATRICK HEALY, J.A.


CAROL COHEN, J.A. (AD HOC)

Mtre Denis Cloutier
Mtre Gabriel Serena-Bélisle
Cain Lamarre
For the Appellant

Mtre Bernard Boucher
Blake, Cassels & Graydon
For Respondents and Impleaded parties except FTI Consulting Canada Inc. and
Syndicat des Métallios, sections locales 6254 et 6285

Mtre Sylvain Rigaud
Norton Rose Fulbright Canada
For FTI Consulting Canada Inc.

Date of hearing: March 14, 2018

MÉMOIRE DE LA DEMANDERESSE

PARTIE I – EXPOSÉ DE LA POSITION DE LA DEMANDERESSE SUR LES QUESTIONS D'IMPORTANCE POUR LE PUBLIC ET EXPOSÉ DES FAITS

A) Question d'importance pour le public

1. Partout au Canada, les municipalités ont pour objectif de « *fournir des services à un groupe de personnes, dans une localité, en vue d'en améliorer la santé, le bien-être, la sécurité et le bon gouvernement* »¹.
2. Les municipalités québécoises et canadiennes bénéficient de créances garanties et prioritaires² sur les taxes qu'elles perçoivent pour leur permettre de jouer leur rôle essentiel.
3. Ainsi, c'est l'intérêt de la société en général qui fonde la priorité des municipalités pour des créances sur les impôts fonciers³.
4. La présente demande d'autorisation d'appel soulève l'enjeu de l'annulation de l'effet de la créance garantie et prioritaire des municipalités, en raison d'une entente contractuelle entre un acheteur et un vendeur de biens.
5. Plus précisément, dans le contexte d'une vente globale de différents actifs immobiliers, dans quelle mesure la répartition du prix global de vente entre chacun de ces actifs, décidée seulement par la volonté de l'acheteur et du vendeur qui sont des parties privées, peut-elle

¹ *Produits Shell Canada Ltée c. Vancouver (Ville)*, [1994] 1 R.C.S. 231, 276; *114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville)*, 2001 CSC 40, para. 26.

² Voir par exemple *Code civil du Québec*, articles 2651(5) et 2654.1; *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19, art. 482.1; *Code Municipal du Québec*, RLRQ c. C-27.1, art. 982.1; *Municipal Government Act*, RSA 2000, c M-26, s. 348; *Loi sur l'évaluation et les impôts fonciers*, LRTN-O 1988, c. P-10, art. 82 : Demande d'autorisation d'appel de la Ville de Fermont (ci-après « **D.A.** »), p. 54 et suivantes.

³ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice – Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993, article 2651.

avoir pour effet de faire perdre des sommes considérables en taxes foncières à la municipalité locale où se trouvent les immeubles ?

6. La présente demande d'autorisation d'appel se situe dans un contexte d'arrangement avec les créanciers, alors que le droit de la faillite et de l'insolvabilité revêt une importance considérable dans le système économique canadien⁴.
7. L'approbation de l'allocation du prix de vente dans le présent dossier ne respecte pas l'un des objectifs de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36 (ci-après la « LACC ») qui consiste en la préservation de la base de taxation que constitue une entreprise dans une communauté⁵.
8. En effet, les municipalités québécoises et canadiennes tirent encore à ce jour une importante part de leurs revenus à partir des taxes foncières imposées sur les immeubles situés sur leur territoire⁶.
9. Ainsi, l'approbation de l'allocation du prix de vente dans le présent dossier est susceptible d'entraîner des conséquences financières importantes pour l'ensemble des municipalités canadiennes.

⁴ Philippe H. Bélanger, Bogdan-Alexandru Dobrota et Jocelyn T. Perreault, « Introduction », dans *École du Barreau du Québec, États financiers, fiscalité corporative, faillite et insolvabilité*, Collection de droit 2017-2018, vol. 11, Cowansville, Québec, Yvon Blais, 2017, 119.

⁵ *Montreal Maine & Atlantic City Canada Co (Arrangement relatif à)*, 2015 QCCS 3235, para. 97.

⁶ Par exemple, la mine en cause dans le présent dossier représente, à elle seule, plus de 40 % des revenus fiscaux de la Demanderesse, selon le Témoignage de M. Richard Chabot, Exposé de la partie appelante (ci-après « E.A. »), vol. 2, p. 537/60 à 64. Voir aussi Mathieu Carrier et Marie-Soleil Tremblay, *Les sources de revenus des municipalités et l'importance de leur diversification : la situation au Québec et ailleurs au pays*, Magazine Le Sablier, Association des directeurs généraux des municipalités du Québec, vol. 21, numéro 2, Décembre 2014, p. 24-27.

10. Qui plus est, peu de jurisprudence vient baliser les droits d'un acheteur et d'un vendeur concernant l'allocation d'un prix de vente de différents actifs en matière de faillite et d'arrangement avec les créanciers⁷.
11. Dans le cas présent, est-il raisonnable que l'allocation du prix de vente d'une mine en arrêt de production et de résidences destinées à loger des travailleurs de cette même mine prévoit une somme beaucoup plus importante pour les résidences que pour les immeubles destinés directement à l'exploitation minière, lorsque l'on sait que l'un (les résidences) est l'accessoire de l'autre ?

B) Exposé concis des faits

12. La Demanderesse, la Ville de Fermont, est une personne morale de droit public légalement constituée, localisée dans la région de la Côte-Nord au Québec, comptant environ 2500 habitants.
13. Les Intimées⁸ (ci-après les « **Débitrices** ») sont des entreprises faisant l'objet d'un processus d'arrangement en application de la LACC.
14. L'Intimée FTI Consulting Canada Inc., est le contrôleur nommé par la Cour supérieure en application de la LACC (ci-après le « **Contrôleur** »).
15. Le 27 janvier 2015, les Débitrices se placent sous le régime de protection de la LACC suivant une Ordonnance initiale. À cette date, la Demanderesse détient déjà des créances pour taxes

⁷ On retrouve certaines décisions rendues en matière d'allocation des coûts d'un processus d'insolvabilité dans lesquelles on applique les mêmes principes en matière d'allocation du prix de vente. Voir, par exemple, *Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co.*, 2014 ONSC 1531, citée dans le présent dossier par la Cour d'appel du Québec au para. 8 de son jugement, **D.A.**, p. 28.

⁸ Bloom Lake General Partner Limited, Quinto Mining Corporation, 8568391 Canada Limited, Cliffs Quebec Iron Mining ULC, Wabush Iron Co. Limited, Wabush Resources Inc., Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership, Bloom Lake Railway Company Limited, Wabush Mines, Arnaud Railway Company Limited, Wabush Lake Railway Company Limited.

municipales impayées de l'ordre de près de 8 M\$ en capital et intérêts. Aujourd'hui, ce montant est de l'ordre de 27 M\$⁹.

16. Le 11 décembre 2015, les Débitrices concluent une entente concernant la vente des différents actifs immobiliers de la mine Bloom Lake (ci-après les « Actifs visés ») à un tiers-acheteur par un Contrat de vente d'actifs qui est approuvé par l'Honorable juge Stephen W. Hamilton le 27 janvier 2016¹⁰.
17. La méthodologie d'allocation proposée entre les Actifs visés prévoit notamment que 4 M\$ sont alloués aux actifs résidentiels, alors que 2.9 M\$ sont attribués aux actifs immobiliers servant à l'exploitation minière et au bail minier, les montants de ces deux derniers actifs étant respectivement d'environ 1.5 M\$ et 1.4 M\$¹¹.
18. Bien qu'elle ne s'oppose pas à la vente en tant que telle, ni au prix global de vente, la Demanderesse s'oppose, dès le stade de l'approbation de la vente par la Cour supérieure, à l'allocation du produit de réalisation de 6.9 M\$ concernant les Actifs visés, puisque cette répartition est particulièrement préjudiciable pour le recouvrement de ses taxes foncières qui bénéficient d'une priorité.
19. C'est notamment suite aux représentations de la Demanderesse que, dans l'ordonnance de la Cour supérieure autorisant, entre autres, la vente des Actifs visés, il est fait expressément mention que la vente est autorisée sans préjudice aux droits des créanciers de s'objecter plus tard sur l'allocation des produits de la vente pour les fins de distribution¹².
20. Ainsi, la Demanderesse soutient fermement qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas s'être opposée à la vente, ni au prix de vente, au moment où la vente a été autorisée, alors que ses

⁹ Preuve de réclamation amendée, 28 avril 2016, E.A., vol. 1, p. 92.

¹⁰ Contrat de vente d'actifs (Asset purchase agreement) du 11 décembre 2015, E.A., vol. 1, p. 108.

¹¹ Pièce OF-1, Proposed allocation pursuant to section 3-3 of the APA, E.A., vol. 2, p. 507; Pièce OF-2, Allocations proposées par la Ville de Fermont, E.A., vol. 2, p. 509; Témoignage de M. Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 534/48 à 51.

¹² Approval and vesting order, par. 10, E.A., vol. 1, p. 289.

droits de s'opposer à la répartition du prix de vente, pour les fins de distribution, lui ont clairement et expressément été réservés par l'Honorable juge de première instance ayant autorisé la vente¹³.

21. Cela nous amène ensuite à l'étape ultérieure de l'approbation de la méthode de distribution des sommes obtenues de la vente des Actifs visés, où, par un jugement rendu le 25 juillet 2017, l'Honorable Stephen W. Hamilton, J.C.S., accueille la « *Motion for the issuance of an order approving the allocation methodology and other relief* » des Débitrices¹⁴, malgré l'opposition formelle de la Demanderesse quant à l'allocation entre les Actifs visés.
22. Dans ce jugement, la Cour supérieure approuve, entre autres, la méthodologie d'allocation du produit de réalisation des Actifs visés entre chaque catégorie d'actifs, aux fins de distribution aux créanciers.
23. Le 9 avril 2018, la Cour d'appel du Québec rejette l'appel au fond de la Demanderesse¹⁵ après que permission d'appeler lui fut accordée.

PARTIE II : QUESTIONS EN LITIGE

24. Advenant que la présente demande d'autorisation d'appel soit accueillie, la Demanderesse entend soumettre les questions suivantes:

Question 1 : La Cour d'appel du Québec a-t-elle erré en concluant que l'intérêt public a été suffisamment pris en compte en considérant les pertes de recettes fiscales résultant de l'allocation du prix de vente décidées par l'acheteur, en mettant l'accent sur le fait que la Demanderesse ne s'était ni opposée à la vente, ni au prix de vente, et ce, alors que la Demanderesse n'était nullement en position de s'y opposer ?

¹³ *Id.*

¹⁴ Décision de la Cour supérieure du 25 juillet 2017, **D.A.**, p. 7.

¹⁵ Décision de la Cour d'appel du Québec du 9 avril 2018, **D.A.**, p. 26.

Question 2 : La Cour d'appel du Québec a-t-elle erré dans son analyse du caractère raisonnable de la valeur accordée aux actifs résidentiels, pourtant accessoires à l'exploitation minière en cause ?

Question 3 : La Cour d'appel du Québec a-t-elle erré en écartant totalement la pertinence du rôle d'évaluation foncière de la Demanderesse afin de déterminer le caractère raisonnable de l'allocation du prix entre les différents actifs immobiliers de la mine Bloom Lake ?

PARTIE III : EXPOSÉ DES ARGUMENTS

1. La Cour d'appel du Québec n'a pas suffisamment pris en compte l'intérêt public dans sa décision d'approuver la méthode d'allocation du prix de vente proposée par l'acheteur de la mine du lac Bloom.

A) Application de l'intérêt public

25. La Demanderesse soutient que la Cour d'appel du Québec a manifestement erré en fait et en droit dans sa considération de l'intérêt public dans son analyse de la méthodologie d'allocation proposée par l'acheteur.

26. D'abord, rappelons que cette Cour a déjà enseigné ce qui suit dans *Century Services Inc. c. Canada*¹⁶:

« [60] [...] En outre, les tribunaux doivent reconnaître que, à l'occasion, certains aspects de la réorganisation concernent l'intérêt public et qu'il pourrait s'agir d'un facteur devant être pris en compte afin de décider s'il y a lieu d'autoriser une mesure donnée. »

27. La Demanderesse croit que l'approbation d'une allocation de prix de vente ayant pour effet de faire perdre un somme de l'ordre de millions de dollars en taxes servant à fournir des services publics constitue certes un aspect de la réorganisation dans lequel l'intérêt public doit être considéré.

¹⁶ *Century Services Inc. c. Canada*, 2010 CSC 60, para. 60.

B) La prise en compte de l'intérêt public

28. La Cour d'appel semble croire que l'intérêt public a été suffisamment pris en compte du seul fait que le montant perdu en taxes a été considéré par le juge de première instance, lequel a mis l'emphase sur le fait que la Demanderesse ne s'était opposée, ni à la vente en tant que telle, ni au prix de vente¹⁷.
29. Notons que les motifs très succincts de la Cour d'appel sur ce point ne permettent pas, en tout respect, de réellement bien comprendre en quoi l'intérêt public aurait été suffisamment considéré.
30. En effet, la Cour d'appel omet de justifier la raison pour laquelle la priorité dont jouit la Demanderesse pour ses taxes foncières prélevées au bénéfice de l'ensemble de ses citoyens, devait être écartée au motif du respect de la seule volonté de l'acheteur privé, lequel acheteur bénéficiera d'ailleurs lui-même des services publics de la Demanderesse.
31. Pourtant, cette honorable Cour enseigne que les priorités créées par les lois provinciales s'appliquent en matière de LACC¹⁸.
32. Par ailleurs, la Demanderesse soutient qu'aucune importance ne devrait être accordée au fait qu'elle ne se soit pas opposée à la vente, ni au prix de vente.
33. En effet, la Demanderesse n'était nullement en position de s'opposer à la vente et au prix de vente dans le contexte particulier de la vente de la mine Bloom Lake.
34. Il faut comprendre qu'un seul acheteur s'est montré intéressé à acheter la mine dans une perspective de la poursuite des opérations, alors que l'activité minière représente une part essentielle de l'activité économique de la Demanderesse.

¹⁷ Décision de la Cour d'appel du Québec du 9 avril 2018, D.A., p 30, para. 21.

¹⁸ *Sun Indalex Finance, LLC c. Syndicat des Métallos*, 2013 CSC 6, para. 51; Bernard BOUCHER, *Faillite et insolvabilité : une perspective québécoise de la jurisprudence canadienne*, Éditions Yvon Blais, 2017, p. 6-1.

35. Une opposition à la vente de la part de la Demanderesse aurait pu signifier la liquidation des actifs de la mine et sa fermeture pure et simple, ce qui d'ailleurs constitue exactement le contraire de l'objectif principal de la LACC¹⁹.
36. Dans le même sens, comment la Demanderesse aurait-elle pu s'opposer au prix de vente proposé par le seul acheteur intéressé à poursuivre une activité économique qui lui est essentielle ?
37. La seule chose que la Demanderesse pouvait faire dans les circonstances de l'allocation déraisonnable du prix de vente prévu dans l'acte de vente était de s'opposer à cette allocation en tant que telle, ce qu'elle a ainsi fait dès qu'elle a pris connaissance de l'allocation, ce qui a mené à une réserve des droits des créanciers lors de l'approbation de la vente, tel que mentionné précédemment au paragraphe 19.
38. Sur cet élément, notons que la Cour d'appel commet d'ailleurs une erreur de fait lorsqu'elle affirme que l'allocation contractuelle a été acceptée par toutes les parties, y compris la Demanderesse, sans qu'il y ait de négociation²⁰. La Demanderesse s'est plutôt toujours opposée à cette allocation, du moment où elle en a pris connaissance jusqu'à maintenant.

C) L'intérêt public et la priorité de la Demanderesse

39. Par ailleurs, il n'est ni raisonnable ni équitable d'avaliser une répartition opportuniste du prix de vente qui intéresse avant tout l'acheteur et qui, ce faisant, prive la Demanderesse, un corps public de surcroît, de sa priorité en pareille matière.
40. En effet, l'allocation proposée par l'acheteur ne reflète aucunement la valeur objective des biens en cause et prive par le fait même un corps public de son dû pour services déjà rendus.

¹⁹ *Century Services Inc. c. Canada*, 2010 CSC 60, para. 15.

²⁰ Décision de la Cour d'appel du Québec du 9 avril 2018, *D.A.*, p. 27, para. 6.

41. En outre, la méthodologie d'allocation avalisée par la Cour Supérieure et par la Cour d'appel du Québec favorise nettement l'acheteur, l'intention de ce dernier étant de maximiser son gain en capital²¹, même si cela est aux dépens de la créance pourtant prioritaire de la Demanderesse.
42. Récemment, dans l'affaire *Métaux Kitco inc.*²², la Cour supérieure réitère l'importance du partage équitable et du respect des priorités établies par le législateur en matière d'insolvabilité :
- « [47] En effet, la LACC et la LFI font partie d'un ensemble intégré de règles du droit de l'insolvabilité.*
- [48] Deux objectifs se trouvent au cœur de ces deux lois :*
- (1) la réhabilitation financière du débiteur, libre de dettes passées;*
- (2) le partage équitable des biens du débiteur entre ses créanciers selon l'ordre de priorité qu'elles établissent. »*
- (références omises)
43. De ce passage, la Demanderesse en conclut que l'intention du législateur n'est pas de favoriser l'intérêt de l'acheteur, mais bien de veiller à ceux des créanciers et du débiteur.
44. La Demanderesse, étant une personne morale de droit public, a le devoir d'administrer ses finances en respectant la notion d'intérêt public du contribuable. Une saine gestion des deniers publics est certes tributaire du paiement des sommes dues, notamment celles qui doivent être versées en vertu de lois fiscales.
45. Or, en l'espèce, la méthodologie d'allocation acceptée par la Cour supérieure et la Cour d'appel favorise indirectement l'intérêt privé, dont le gain fiscal hypothétique, de l'acheteur aux dépens de la priorité de la Demanderesse²³. Ceci va pourtant dans le sens opposé de la jurisprudence susmentionnée qui enseigne que l'intérêt public devrait primer en pareilles

²¹ Plaidoirie de Me Bernard Boucher, E.A., vol. 2, p. 551/115-116; Plaidoirie de Me Sylvain Rigaud, E.A., vol. 2, p. 551/117-118.

²² *Métaux Kitco inc. (Arrangement relatif à)*, 2016 QCCS 444, paras. 47 et 48 (appel rejeté dans 2017 QCCA 268).

²³ Plaidoirie de Me Bernard Boucher et Plaidoirie de Me Sylvain Rigaud, préc., note 21.

circonstances. Autrement dit, la Cour supérieure et la Cour d'appel prêtent leur concours à la stratégie avouée d'optimisation du gain en capital de l'acheteur, et ce, au détriment de la créance prioritaire de la Ville de Fermont édictée dans l'intérêt public.

46. La Demanderesse soutient, bien humblement, que les tribunaux précédents dans la présente affaire auraient dû choisir d'exercer la discrétion judiciaire qui leur revient en vertu de l'article 11 de la LACC pour ordonner une répartition de prix qui respecte l'intérêt public et les créances prioritaires.

2. La Cour d'appel du Québec a erré dans son analyse du caractère raisonnable de la valeur accordée aux actifs résidentiels, pourtant accessoires à l'exploitation minière en cause.

47. La Demanderesse soutient que le tribunal de première instance et le tribunal d'appel ont commis une erreur manifestement déraisonnable en ne reconnaissant pas le caractère accessoire des bâtiments résidentiels destinés aux travailleurs miniers et en leur accordant la valeur proposée par l'acheteur.

A) Le fardeau de preuve

48. D'abord, la Demanderesse soutient que tant la Cour d'appel que la Cour supérieure ont erré quant au fardeau de preuve applicable concernant une allocation qui lui est injuste et préjudiciable.
49. En effet, la jurisprudence est à l'effet que si l'allocation apparaît juste (« fair ») *prima facie*, il revient au créancier s'opposant à l'allocation de prouver que l'allocation proposée est injuste ou préjudiciable²⁴.
50. Or, dans le présent cas, la Demanderesse soutient que l'allocation proposée apparaît clairement injuste *prima facie*, alors qu'une somme beaucoup plus importante, soit 4 millions

²⁴ *Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co.*, 2014 ONSC 1531, para. 43 (vi).

de dollars, est accordée à des résidences accessoires à l'exploitation d'une mine en arrêt, alors que la somme accordée à la mine en tant que telle est de 2.9 millions de dollars.

51. Pourtant, la valeur au rôle d'évaluation foncière 2016 à 2018 des immeubles résidentiels des Intimées est de 25 345 200 \$²⁵, alors que les valeurs attribuées aux actifs immobiliers servant à l'exploitation minière et au bail minier des Intimées sont respectivement de 314 710 000 \$ et 3 229 000\$²⁶, la valeur des résidences représentant une proportion d'environ 8% comparativement à celles de la mine en tant que telle.
52. Compte tenu que les sommes payables en matières de taxes foncières sont fonction de la valeur au rôle d'évaluation, l'allocation proposée a pour effet de priver à la Ville d'une somme de l'ordre de 3.5 millions de dollars en taxes foncières²⁷ destinées à rendre des services à sa population.
53. L'allocation proposée n'est ainsi pas juste et équitable car, elle a pour effet de réajuster les priorités entre les créanciers, ce qui va à l'encontre des principes généraux devant gouverner l'allocation²⁸.
54. Ainsi, la Demanderesse n'a pas à prouver que l'allocation en cause est déraisonnable puisqu'elle est *prima facie* injuste et inéquitable.
55. Quoiqu'il en soit, la Demanderesse soutient qu'elle a démontré que l'allocation proposée était déraisonnable et injuste, tel que cela sera exposé dans les pages qui suivent;
56. La Demanderesse soutient que le tribunal de première instance et d'appel ont commis une erreur manifeste en souscrivant à l'illogisme de l'allocation proposée par l'acheteur.

²⁵ Pièce OF-4, Rôle d'évaluation foncière (maison de chambres et pension), 2016 à 2018, **E.A.**, vol. 2, p. 511.

²⁶ Pièce OF-3, Rôle d'évaluation foncière, 2016 à 2018, **E.A.**, vol. 2, p. 510.

²⁷ Décision de la Cour supérieure du 25 juillet 2017, **D.A.**, p. 15, para. 43.

²⁸ *Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co.*, 2014 ONSC 1531, para. 43 (ii).

B) Interrelation entre l'opération de l'exploitation minière et la valeur relative des résidences

57. La Demanderesse soutient que les actifs immobiliers servant à l'exploitation minière et le bail minier constituent évidemment l'actif principal alors que les propriétés résidentielles ont un caractère accessoire qui est clairement démontré, notamment par les proportions des valeurs attribuées au rôle d'évaluation foncière, tel qu'il en ressort des montants énoncés au paragraphe 51 de la présente demande d'autorisation d'appel.
58. De surcroît, il existe une interrelation indissociable entre l'opération de l'exploitation minière et la valeur relative des résidences mises à la disposition des travailleurs, interrelation que les tribunaux des instances précédentes ont omis, à tort, de considérer dans leur analyse.
59. En effet, les propriétés résidentielles sont exclusivement utilisées par les travailleurs miniers, utilisation qui est prescrite par la présence d'une mine. Autrement dit, le potentiel d'exploitation minière prescrit sans aucun doute l'utilisation desdites résidences, d'où leur caractère accessoire apparent.
60. À titre d'illustration, M. Richard Chabot a référé à l'exemple d'Arcelor Mittal dans son témoignage en première instance²⁹. Cette entreprise exploite présentement un gisement de fer à Fire Lake, sis à Labrador City, et prévoit investir 265 M\$ dans les prochaines années.
61. Dans ce contexte, Arcelor Mittal a installé environ 140 unités de chambre en complément aux 35 ou 40 unités déjà existantes³⁰. Le nombre de chambres a donc augmenté de manière proportionnelle au développement des activités minières à Fire Lake, ce qui démontre le lien intrinsèque qui existe entre l'exploitation minière et les propriétés résidentielles, de même que le fait que ces propriétés sont accessoires à ladite exploitation. Il convient également de

²⁹ Témoignage de Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 536/54-59.

³⁰ *Id.*, p. 537/59, lignes 16 à 24.

noter qu'il n'a jamais été question de recourir aux installations de Fermont dans le cadre de cette expansion, et pour cause³¹.

62. La Demanderesse soutient également que le juge de première instance, et la Cour d'appel qui a refusé d'intervenir, ont erré en droit et n'ont pas judicieusement utilisé leur discrétion judiciaire en choisissant d'accorder une valeur probante au témoignage du Contrôleur, témoignage d'opinion pourtant basé sur des hypothèses non validées et non vérifiées provenant de l'acheteur lui-même. Ceci constitue, par ailleurs, du oui-dire.
63. Le Contrôleur a affirmé que la valeur desdites résidences est indépendante de l'exploitation de minière, notamment en raison du fait que les propriétés résidentielles pourraient être utilisées à d'autres fins, ce qui est toutefois sans attaches réelles avec les faits en litige.
64. Plus précisément, le Contrôleur propose un usage alternatif des bâtiments de logement de l'hôtel afin qu'ils soient utilisés par les travailleurs œuvrant à Fire Lake, ce qui est pourtant irréaliste et illogique, compte tenu de la situation géographique et de l'état des routes. Plus encore, l'argument selon lequel les routes seront potentiellement améliorées est entièrement hypothétique et n'est pas basé sur des faits mis en preuve, au contraire³².
65. Qui plus est, les hypothèses énoncées par le Contrôleur sont directement contredites par le témoignage de M. Chabot qui, pour sa part, a une connaissance personnelle de longue date de la ville de Fermont, du projet Fire Lake et de la situation environnante.
66. Dans son témoignage, il explique que la distance de près de 90 km à franchir entre la ville Fermont et le site du projet de Firelake est une route peu praticable et fréquemment entrecoupée par des convois ferroviaires. Il informe le juge de première instance que le trajet prend environ 1 heure 30 minutes à parcourir avec de bonnes conditions routières et sans interruptions dues aux convois ferroviaires.

³¹ *Id.*, p. 537, p. 537/58-59.

³² Témoignage de Nigel Meakin, E.A., vol. 2, p. 527/27, lignes 13 à 22.

67. Il est donc impensable que les employés parcourent plus de trois heures de route par jour pour aller travailler sur le site de Firelake à partir des résidences situées à Fermont³³.
68. Ainsi, le témoignage de M. Chabot démontre clairement qu'il est totalement illusoire de penser utiliser les logements et services de Fermont pour Fire Lake qui se trouve, au minimum et dans les meilleures conditions routières, à une heure et demie de route³⁴.
69. En somme, le témoignage de Chabot, crédible et basé sur une connaissance personnelle des lieux, démontre qu'il est impensable d'utiliser les logements et services de Fermont pour les travailleurs du projet Fire Lake.
70. Compte tenu de ce qui précède, la Demanderesse est d'avis que la répartition avalisée par les juges de la Cour supérieure et de la Cour d'appel du Québec est manifestement déraisonnable, d'autant plus que les proportions proposées dans l'allocation de l'acheteur défient toute logique.
71. Ces tribunaux ont donc erré en attribuant une valeur supérieure à des bâtiments qui, d'une part, sont accessoires à l'exploitation minière et qui, d'autre part, ne peuvent être utilisés à d'autres fins vu la distance importante qui sépare les propriétés résidentielles des autres projets miniers tels Fire Lake.

3. La Cour d'appel du Québec a erré en écartant totalement la pertinence du rôle d'évaluation foncière de la Demanderesse afin de déterminer le caractère raisonnable de l'allocation du prix entre les différents actifs immobiliers de la mine Bloom Lake.

72. La Demanderesse soutient, avec respect, que l'analyse des juges précédents présente un écart déraisonnable eu égard aux indices fiables et prouvés de la valeur des actifs de l'exploitation minière, lesquels se reflètent dans la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière.

³³ Témoignage de Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 535/53-54.

³⁴ Témoignage de Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 535/52-54.

73. Ainsi, la Demanderesse soutient fermement que les valeurs inscrites au rôle d'évaluation demeurent utiles pour déterminer la valeur relative devant être accordée aux immeubles résidentiels comparativement à ceux de l'exploitation de la mine.
74. Il est important de noter que la Demanderesse ne soutient pas que les valeurs, telles qu'inscrites au rôle au moment pertinent qui nous occupe, représentent les valeurs réelles à ce moment, mais elle soutient que la proportion entre ces valeurs des résidences et de la mine doit rester la même, bien que les valeurs réelles en tant que telles puissent être moindres.

A) Valeur accordée aux actifs d'une transaction dans le cadre d'une vente de feu

75. L'Honorable juge de première instance erre en droit en concluant que le prix de vente de 6.9 M\$ pour les actifs immobiliers servant à l'exploitation minière et au bail minier ainsi que pour les propriétés résidentielles, est représentatif de la valeur réelle du marché et qu'il est clair que l'évaluation foncière ne reflète pas la valeur de l'exploitation.
76. L'article 43 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, c. F-2.1 (ci-après « LFM »), définit la valeur réelle d'une unité d'évaluation comme étant :

« [...] sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :

- I. Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité, mais n'y sont pas obligés; et*
- II. Le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier. » (nos soulignements)*

77. Cette valeur devrait être représentative du marché à la date du 1^{er} juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait³⁵. En l'espèce, il s'agit pour le rôle de 2016 à 2018 de la valeur au 1^{er} juillet 2014.

³⁵ Article 46 de la LFM.

78. Dans la situation qui nous occupe, le vendeur était contraint de procéder à la vente de ses actifs. Le prix de vente établi le 11 décembre 2015 en telles circonstances ne devrait pas être un indicatif de la valeur, car l'intérêt premier des créanciers est alors de récupérer leur mise de fonds et non d'obtenir le meilleur prix pour l'immeuble³⁶.
79. En l'espèce, les actifs de l'exploitation minière ont été vendus dans des conditions économiques défavorables, car les Intimées avaient cessé toutes activités d'exploitation et elles devaient des centaines de millions de dollars à ses créanciers. Vu cette contrainte, en droit fiscal municipal, cette vente doit être exclue lors de l'établissement des valeurs d'un immeuble³⁷.
80. Il y a donc une absence de preuve probante favorisant l'allocation proposée par les acheteurs, d'autant plus qu'une telle allocation est illogique à la lumière des proportions indiquées au rôle d'évaluation foncière entre les actifs miniers et les bâtiments résidentiels et celles apparaissant à la transaction du 11 décembre 2015.
81. De plus, au-delà de ce qui précède, et sans préjudice ou admission aucune, M. Meakin, le seul témoin entendu pour les Intimées, a indiqué dans son témoignage que les contestations à ce moment pendantes devant le Tribunal administratif du Québec (ci-après « TAQ ») sont à l'effet que la valeur des actifs miniers à la date du 1^{er} juillet 2014 devrait être diminuée à 50 M\$, alors qu'elle est d'environ 318 M\$ au rôle foncier 2016 à 2018. Ainsi, même dans l'éventualité où cette demande serait accueillie, la proportion de la valeur des actifs miniers (50 M\$) par rapport aux actifs résidentiels (25M³⁸) serait de 2 :1. Cette prise de position n'est aucunement considérée dans les jugements des instances précédentes³⁹.

³⁶ *Montréal (Communauté urbaine de) c. United Parcel Service du Canada Ltée*, J.E. 97-2005, p. 24.

³⁷ J.-G. DESJARDINS, *Traité d'évaluation foncière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1992, p. 24.

³⁸ Témoignage de Nigel Meakin, E.A., vol. 2, p. 528/24, lignes 8 à 10.

³⁹ Témoignage de Nigel Meakin, E.A., vol. 2, p. 529/29, lignes 15 à 25; Témoignage de Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 548/104, lignes 10 à 23; Pièce OF-8, Résumé des contestations des valeurs, E.A., vol. 2, p. 518.

82. De surcroît, suite aux contestations d'une partie des immeubles résidentiels et s'il fallait que ces contestations de valeur réclamées par les intimées soient toutes acceptées devant le TAQ, la valeur des propriétés résidentielles seraient de 10 000 000\$, la proportion serait donc de 5 :1⁴⁰.

B) Les inférences de faits retenues pour conclure à l'inexactitude du rôle d'évaluation de la ville de Fermont

83. Il convient de souligner d'emblée que la section des affaires immobilières du TAQ a une compétence exclusive en matière d'évaluation foncière :

- **Extrait de la *Loi sur la justice administrative*, c. J-3**

« 32. La section des affaires immobilières est chargée de statuer sur des recours portant notamment sur l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière [...] »

- **Extrait de la *Loi sur la fiscalité municipale*, c. F-21**

« 124. Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet.

Une telle personne peut notamment:

[...]

2° contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription visée à l'article 55;

[...] » (nos soulignements)

«138.5 La personne qui a fait la demande de révision peut, si elle n'a pas conclu une entente en vertu de l'article 138.4, former devant le Tribunal un recours ayant le même objet que la demande.

[...] » (nos soulignements)

⁴⁰ Témoignage de Richard Chabot, E.A., vol. 2, p. 548/104 à 109.

84. Dans le contexte actuel, plusieurs recours sont pendants devant le TAQ. Aucun jugement final n'a été rendu en date de ce jour.
85. La Demanderesse soutient que l'Honorable juge de première instance a erré en choisissant d'écarter les indices de la valeur des immeubles, d'autant plus qu'aucune décision n'avait été rendue par le TAQ.
86. L'Honorable juge de première instance a choisi de ne pas tenir compte du rôle d'évaluation foncière et des valeurs y figurant, et ce, malgré la présomption de validité et d'exactitude du rôle foncier. Cette présomption a d'ailleurs été reconnue en jurisprudence⁴¹ à maintes reprises. Il ne s'y est même pas référé, ne serait-ce que sur la base des proportions entre les valeurs des actifs miniers et les bâtiments résidentiels en cause.
87. Il incombe pourtant à celui qui conteste ces valeurs de renverser cette présomption en faisant la démonstration du caractère erroné des valeurs ce qui, en l'espèce, n'a pas été fait par les Intimées.
88. En concluant que l'existence de recours pendants devant le TAQ constituait un motif à considérer pour conclure à l'inexactitude des différents rôles, l'Honorable juge de première instance a outrepassé la compétence exclusive reconnue du TAQ sur l'exactitude d'une inscription au rôle d'évaluation foncière, telle que reconnue par la jurisprudence⁴².
89. Il a également renversé la présomption de validité et d'exactitude du rôle foncier alors qu'aucune preuve n'a été effectuée en ce sens en première instance.
90. Tout compte fait, la Demanderesse soutient que l'analyse de l'Honorable juge de première instance s'écarte de manière déraisonnable des indices fiables et prouvés de la valeur des

⁴¹ *Corneliu Dumitrescu c. Ville de Longueuil*, 2017 QCTAQ 09315, para. 24 et 25; *9073-4260 Québec inc. c. Paroisse de l'Ascension-De-Notre-Seigneur*, 2013 QCTAQ 01621, para. 15 et 16; *St-Bruno-de-Montarville (Ville de) c. Grégoire*, 2011 QCCA 1689, para. 7.

⁴² *Hubert-Universel inc. (Eurest) c. L'Assomption (Ville de)*, 2006 QCCA 1255, para. 80; *Tanguay c. St-Liboire (Municipalité de)*, 2007 QCCS 3147, para. 11; *Hôtel Le St-Sulpice de Montréal inc. c. Montréal (Ville de)*, 2009 QCCQ 11801, para. 143 à 146.

actifs, en plus d'outrepasser la compétence du TAQ en concluant que les valeurs prévues aux rôles fonciers « *is not a reliable indication of its value* »⁴³.

91. Par ailleurs, bien que les tribunaux des instances antérieures aient complètement rejeté les valeurs inscrites au rôle d'évaluation pour les fins de la répartition du prix de vente entre les actifs de la mine en tant que telle et les actifs résidentiels liés à la mine Bloom Lake, la Demanderesse souligne que c'est pourtant les valeurs inscrites au rôle d'évaluation qui ont servi de base à l'acheteur pour faire sa répartition du prix de vente global de 4 millions de dollars alloués à l'ensemble des actifs résidentiels liés à la mine⁴⁴.
92. Ainsi, l'acheteur a utilisé un prorata basé sur la valeur relative de l'évaluation municipale de chacun des différents bâtiments résidentiels pour allouer un prix à chacun, à partir de la somme globale de 4 millions qu'il a allouée à l'ensemble des immeubles.
93. La Demanderesse soumet que si cette méthode faisant appel aux valeurs relatives des immeubles inscrits au rôle est valable pour faire la répartition du prix entre des résidences liés à la mine, elle doit aussi s'appliquer entre les immeubles de la mine et les actifs résidentiels liés à la mine qui lui sont accessoires.
94. La Demanderesse soumet que les tribunaux des instances antérieures ont plutôt accepté une répartition de prix qui défie toute logique en plus de contrevenir à l'intention du législateur qui est de préserver la priorité des municipalités canadiennes sur leurs taxes foncières dans le cadre d'un processus d'arrangement avec les créanciers sous la LACC.
95. C'est dans ce contexte de la LACC, une loi fédérale d'application nationale, que s'inscrivent les questions posées dans le présent dossier, à savoir la remise en cause de la valeur d'une créance prioritaire détenue par un corps public, à l'intérieur d'une transaction modelée selon l'intérêt de parties privées ayant pour effet d'affecter grandement la valeur prioritaire d'une

⁴³ Décision de la Cour supérieure du 25 juillet 2017, D.A., p. 17, para. 51.

⁴⁴ Pièce OF-1, Proposed allocation pursuant to section 3-3 of the APA, E.A., vol. 2, p. 508; Témoignage de Nigel Meakin, E.A., vol. 2, p. 527-532.

créance résultant de dépenses effectuées par un corps public pour les fins des activités du débiteur en cause.

96. La Demanderesse demande respectueusement qu'une répartition du prix de vente qui respecte l'intérêt public et les créances prioritaires des municipalités soit ordonnée, et non celle proposée par l'acheteur dans son propre intérêt et ayant comme fondement des hypothèses contredites par les faits mis en preuve.
97. En définitive, la Demanderesse estime que « compte tenu de l'importance de l'affaire pour le public, ou de l'importance des questions de droit ou des questions mixtes de droit et de fait qu'elle comporte, ou de sa nature ou importance à tout égard », la présente demande d'autorisation d'appel devrait être accordée.

PARTIE IV : ARGUMENTS AU SUJET DES DÉPENS

98. La demanderesse n'a pas de commentaires à formuler au sujet des dépens, mais entend les réclamer.

PARTIE V : ORDONNANCES DEMANDÉES

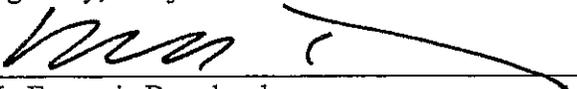
99. La demanderesse demande à cette Cour :

AUTORISER la demanderesse à se pourvoir auprès de cette Cour à l'encontre du jugement de la Cour d'appel du Québec rendu le 9 avril 2018 dans le dossier 500-09-027026-178 ;

RENDRE toute autre ordonnance que cette Cour pourrait juger appropriée;

FRAIS à suivre l'issue.

Saguenay, le 6 juin 2018


Me François Bouchard
Procureurs de la demanderesse

PARTIE VI : TABLE DES SOURCES

Paragraphe(s)

JURISPRUDENCE

<i>114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville)</i> , 2001 CSC 40	1
<i>9073-4260 Québec inc. c. Paroisse de l'Ascension-De-Notre-Seigneur</i> , 2013 QCTAQ 01621	86
<i>Century Services Inc. c. Canada</i> , 2010 CSC 60.....	26, 35
<i>Corneliu Dumitrescu c. Ville de Longueuil</i> , 2017 QCTAQ 09315	86
<i>Hôtel Le St-Sulpice de Montréal inc. c. Montréal (Ville de)</i> , 2009 QCCQ 11801.....	88
<i>Hubert-Universel inc. (Eurest) c. L'Assomption (Ville de)</i> , 2006 QCCA 1255.....	88
<i>Métaux Kitco inc. (Arrangement relatif à)</i> , 2016 QCCS 444	42
<i>Montréal (Communauté urbaine de) c. United Parcel Service du Canada Ltée</i> , J.E. 97- 2005	78
<i>Montreal Maine & Atlantic City Canada Co (Arrangement relatif à)</i> , 2015 QCCS 3235	7
<i>Produits Shell Canada Ltée c. Vancouver (Ville)</i> , [1994] 1 R.C.S. 231	1
<i>Royal Bank of Canada v. Atlas Block Co.</i> , 2014 ONSC 1531	10, 24, 53
<i>Sun Indalex Finance, LL c. Syndicat des Métallos</i> , 2013 CSC 6	31
<i>St-Bruno-de-Montarville (Ville de) c. Grégoire</i> , 2011 QCCA 1689.....	86
<i>Tanguay c. St-Liboire (Municipalité de)</i> , 2007 QCCS 3147.....	88

Paragraphe(s)

DOCTRINE

Bernard BOUCHER, *Faillite et insolvabilité : une perspective québécoise de la jurisprudence canadienne*, Éditions Yvon Blais, 2017 31

Gouvernement du Québec, *La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*, Gouvernement du Québec, Addenda des chapitres 4 et 13 ainsi que de l'annexe C 58

J.-G. DESJARDINS, *Traité d'évaluation foncière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1992 79

Mathieu Carrier et Marie-Soleil Tremblay, *Les sources de revenus des municipalités et l'importance de leur diversification : la situation au Québec et ailleurs au pays*, Magazine Le Sablier, Association des directeurs généraux des municipalités du Québec, vol. 21, numéro 2, Décembre 2014 8

MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice – Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, Les Publications du Québec, 1993, article 2651 3

Philippe H. Bélanger, Bogdan-Alexandru Dobrota et Jocelyn T. Perreault, « Introduction », dans *École du Barreau du Québec, États financiers, fiscalité corporative, faillite et insolvabilité*, Collection de droit 2017-2018, vol. 11, Cowansville, Québec, Yvon Blais, 2017 6

CODE CIVIL

2649. La stipulation d'insaisissabilité est sans effet, à moins qu'elle ne soit faite dans un acte à titre gratuit et qu'elle ne soit temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime; néanmoins, le bien demeure saisissable dans la mesure prévue au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

Elle n'est opposable aux tiers que si elle est publiée au registre approprié.

1991, c. 64, a. 2649; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

TITRE DEUXIÈME

DES PRIORITÉS

2650. Est prioritaire la créance à laquelle la loi attache, en faveur d'un créancier, le droit d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires, suivant la cause de sa créance.

La priorité est indivisible.

1991, c. 64, a. 2650.

2651. Les créances prioritaires sont les suivantes et, lorsqu'elles se rencontrent, elles sont, malgré toute convention contraire, colloquées dans cet ordre:

1° Les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun;

2° La créance du vendeur impayé pour le prix du meuble vendu à une personne physique qui n'exploite pas une entreprise;

3° Les créances de ceux qui ont un droit de rétention sur un meuble, pourvu que ce droit subsiste;

4° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales;

5° Les créances des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles qui y sont assujettis, de même que celles des municipalités, spécialement prévues par les lois qui leur sont applicables, pour les taxes autres que foncières sur les immeubles et les meubles en raison desquels ces taxes sont dues.

1991, c. 64, a. 2651; 1999, c. 90, a. 41.

2652. La créance prioritaire couvrant les frais de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun peut être exécutée sur les biens meubles ou immeubles.

1991, c. 64, a. 2652.

2653. La créance prioritaire de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales peut être exécutée sur les biens meubles.

1991, c. 64, a. 2653.

2654. Le créancier qui procède à une saisie-exécution ou celui qui, titulaire d'une hypothèque mobilière, a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires, peut demander à l'État de dénoncer le montant de sa créance prioritaire. Cette demande doit être inscrite et la preuve de sa notification présentée au bureau de la publicité des droits.

Dans les 30 jours qui suivent la notification, l'État doit dénoncer et inscrire, au registre des droits personnels et réels mobiliers, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de l'État au montant inscrit.

1991, c. 64, a. 2654.

CODE CIVIL

2654.1. Les créances prioritaires des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sont constitutives d'un droit réel.

Elles confèrent à leur titulaire le droit de suivre les biens qui y sont assujettis en quelques mains qu'ils soient.

1999, c. 90, a. 42.

2655. Les créances prioritaires sont opposables aux autres créanciers, ou à tous les tiers lorsqu'elles sont constitutives d'un droit réel, sans qu'il soit nécessaire de les publier.

1991, c. 64, a. 2655; 1999, c. 90, a. 43.

2656. Outre leur action personnelle ou réelle, le cas échéant, et les mesures provisionnelles prévues au Code de procédure civile (chapitre C-25.01), les créanciers prioritaires peuvent, pour faire valoir et réaliser leur priorité, exercer les recours que leur confère la loi.

1991, c. 64, a. 2656; 1999, c. 90, a. 44; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

2657. Les créances prioritaires prennent rang, suivant leur ordre respectif, avant les hypothèques mobilières ou immobilières, quelle que soit leur date.

Si elles prennent le même rang, elles viennent en proportion du montant de chacune des créances.

1991, c. 64, a. 2657.

2658. Lorsqu'il y a lieu à distribution ou à collocation entre plusieurs créanciers prioritaires, celui dont la créance est indéterminée ou non liquidée, ou suspendue par une condition, est colloqué suivant son rang, sujet cependant aux conditions prescrites par le Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

1991, c. 64, a. 2658; N.I. 2016-01-01 (NCPC).

2659. La priorité accordée par la loi à certaines créances cesse de plein droit lorsque l'obligation qui en est la cause s'éteint.

1991, c. 64, a. 2659.

TITRE TROISIÈME

DES HYPOTHÈQUES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

DE LA NATURE DE L'HYPOTHÈQUE

2660. L'hypothèque est un droit réel sur un bien, meuble ou immeuble, affecté à l'exécution d'une obligation; elle confère au créancier le droit de suivre le bien en quelques mains qu'il soit, de le prendre en possession ou en paiement, de le vendre ou de le faire vendre et d'être alors préféré sur le produit de cette vente suivant le rang fixé dans le présent code.

1991, c. 64, a. 2660.

CIVIL CODE

TITLE TWO

PRIOR CLAIMS

2650. A prior claim is a claim to which the law attaches the right for a creditor to be preferred over the other creditors, even the hypothecary creditors, according to the origin of his claim.

The priority of a claim is indivisible.

1991, c. 64, a. 2650; I.N. 2014-05-01; 2016, c. 4, s. 300.

2651. The following are the prior claims and, notwithstanding any agreement to the contrary, they are in all cases collocated in the order here set out:

- (1) legal costs and all expenses incurred in the common interest;
- (2) the claim of a seller who has not been paid the price of a movable sold to a natural person who does not operate an enterprise;
- (3) the claims of persons having the right to retain movable property, provided that the right subsists;
- (4) claims of the State for amounts due under fiscal laws;
- (5) claims of municipalities and school boards for property taxes on taxable immovables as well as claims of municipalities, specially provided for by laws applicable to them, for taxes other than property taxes on immovables and movables for which the taxes are due.

1991, c. 64, a. 2651; 1999, c. 90, s. 41; I.N. 2014-05-01.

2652. Prior claims for legal costs and expenses incurred in the common interest may be enforced on movable or immovable property.

1991, c. 64, a. 2652; I.N. 2014-05-01.

2653. Prior claims of the State for sums due under fiscal laws may be executed on movable property.

1991, c. 64, a. 2653.

2654. A creditor who proceeds by seizure in execution or who, as holder of a movable hypothec, has registered a prior notice of his intention to exercise his hypothecary rights, may request from the State that it declare the amount of its prior claim. The request shall be registered and proof of its notification shall be filed at the registry office.

Within 30 days following the notification, the State shall declare the amount of its claim and enter it in the register of personal and movable real rights; such a declaration does not have the effect of limiting the priority of the State's claim to the amount entered.

1991, c. 64, a. 2654; I.N. 2014-05-01; 2016, c. 4, s. 301.

2654.1. Prior claims of municipalities and school boards for property taxes constitute a real right.

They confer on the holder of the claims the right to follow the taxable property into whatever hands it may come.

1999, c. 90, s. 42; I.N. 2014-05-01; I.N. 2015-11-01.

Code municipal du Québec, article 982.1

CODE MUNICIPAL

Lorsque le conseil a adopté une résolution allouant un escompte en vertu de l'article 1007, l'intérêt ne court qu'à compter de l'expiration du terme fixé pour bénéficier de cet escompte.

C.M. 1916, a. 687; 1937, c. 59, a. 2; 1950, c. 74, a. 9; 1968, c. 85, a. 2; 1968, c. 86, a. 39; 1975, c. 82, a. 30; 1982, c. 63, a. 58; 1985, c. 27, a. 65; 1989, c. 68, a. 15.

982. Toutes taxes municipales imposées sur un terrain peuvent être réclamées, aussi bien de l'occupant ou autre possesseur de ce terrain que du propriétaire, de même que de tout acquéreur subséquent de ce terrain, lors même que tel occupant, possesseur ou acquéreur n'est pas inscrit sur le rôle d'évaluation.

C.M. 1916, a. 688.

982.1. Les créances de la municipalité pour des taxes autres que foncières, de quelque nature qu'elles soient, sont assimilées à une créance prioritaire sur les immeubles ou sur les meubles en raison desquels elles sont dues, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; elles sont garanties par une hypothèque légale sur ces immeubles ou sur ces meubles, selon le cas. En plus d'être une créance prioritaire au sens de ce paragraphe, toute taxe foncière est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble assujéti à la taxe.

Pour l'application du premier alinéa, une taxe personnelle imposée en raison de l'exercice d'une activité dans un lieu est réputée être une taxe due en raison des meubles du débiteur qui se trouvent dans le lieu à quelque moment pendant la période où la taxe demeure due.

1994, c. 30, a. 95.

982.2. L'inscription, par la municipalité, d'une hypothèque légale mobilière ou immobilière ne l'empêche pas de se prévaloir plutôt de sa créance prioritaire.

1994, c. 30, a. 95.

982.3. Le créancier qui procède à une saisie-exécution ou celui qui, titulaire d'une hypothèque mobilière ou immobilière, a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires peut demander à la municipalité de dénoncer le montant de sa créance prioritaire. Cette demande doit être inscrite et la preuve de sa notification présentée au bureau de la publicité des droits.

Dans les 30 jours qui suivent la notification, la municipalité doit dénoncer et inscrire, au registre approprié, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de la municipalité au montant inscrit.

La réquisition d'inscription, au registre foncier, de la demande de dénonciation et de la dénonciation prend la forme d'un avis. L'avis indique, en outre de ce qui est prévu au présent article et de ce qui est exigé au règlement d'application pris en vertu du Livre neuvième du Code civil, la disposition législative en vertu de laquelle il est donné, le nom du débiteur et celui de la municipalité; il n'a pas à être attesté et peut être présenté en un seul exemplaire.

1994, c. 30, a. 95.

983. Quiconque, n'étant pas propriétaire, paie les taxes municipales imposées à raison du terrain qu'il occupe, est subrogé, sans autre formalité, aux créances prioritaires, de même qu'aux créances hypothécaires de la municipalité sur les immeubles du propriétaire, et peut, à moins de convention contraire, retenir sur le prix du loyer, ou sur toute autre somme qu'il lui doit, ou recouvrer de lui par action personnelle, le montant qu'il a payé, en capital, intérêt et frais.

C.M. 1916, a. 689; 1992, c. 57, a. 489.

984. Sauf l'article 983, quiconque, n'étant pas débiteur, paie une taxe municipale ou scolaire, foncière ou personnelle, générale ou spéciale, ou la taxe d'eau due par un tiers avec le consentement écrit de ce dernier, est subrogé de plein droit aux priorités et hypothèques légales de la municipalité sur les biens meubles ou

MUNICIPAL CODE

981. Taxes bear interest at the rate of 5% per annum from the expiration of the time prescribed therefor by article 1013 or, as the case may be, under Division IV Chapter XVIII of the Act respecting municipal taxation (chapter F-2.1) which deals with the payment and refund of taxes. Neither the council nor any municipal officer can remit such interest.

The council, as often as it considers it expedient, may, by resolution, prescribe a rate of interest different from the rate provided in the first paragraph. The rate also applies to all unpaid debts before the passing of the resolution. The resolution of the council shall remain in force until it is repealed.

The tax account shall indicate clearly the rate of interest in force at the time of its sending.

When the council has passed a resolution allowing a discount, under article 1007, the interest shall run only from the expiration of the term fixed for benefitting from such discount.

M.C. 1916, a. 687; 1937, c. 59, s. 2; 1950, c. 74, s. 9; 1968, c. 85, s. 2; 1968, c. 86, s. 39; 1975, c. 82, s. 30; 1982, c. 63, s. 58; 1985, c. 27, s. 65; 1989, c. 68, s. 15.

982. All municipal taxes imposed on any land may be collected from the occupant or other possessor of such land as well as from the owner thereof, or from any subsequent purchaser of such land, even when such occupant, possessor or purchaser is not entered on the valuation roll.

M.C. 1916, a. 688.

982.1. The claims of the municipality for taxes other than property taxes, of any nature whatsoever, are considered to be a prior claim on the immovables or movables by reason of which they are due, of the same nature and with the same rank as the claims described in paragraph 5 of article 2651 of the Civil Code; they are secured by a legal hypothec on the immovables or on the movables, as the case may be. In addition to being a prior claim within the meaning of that paragraph, a property tax is secured by a legal hypothec on the immovable subject to the tax.

For the purposes of the first paragraph, a personal tax imposed by reason of an activity carried on in a place is deemed to be a tax due by reason of the movable property of the debtor located in the place at any time throughout the period during which the tax remains due.

1994, c. 30, s. 95; 1999, c. 40, s. 60.

982.2. Registration by the municipality of a legal movable or immovable hypothec does not prevent it from exercising its prior claim.

1994, c. 30, s. 95.

982.3. A creditor who takes procedures in execution or who, as holder of a movable or immovable hypothec, has registered a prior notice of his intention to exercise his hypothecary rights, may apply to the municipality to declare the amount of its prior claim. The application shall be registered and proof of notification shall be filed in the registry office.

Within 30 days following the notification, the municipality shall declare the amount of its claim and enter it in the appropriate register; such a declaration does not have the effect of limiting the priority of the municipality's claim to the amount entered.

An application for registration, in the land register, of the application for declaration and of the declaration shall be made in the form of a notice. In addition to the provisions of this section and the requirements of the regulation made under Book IX of the Civil Code, the notice shall indicate the legislative provision under which it is given, the name of the debtor and the name of the municipality; the notice need not be attested and a single copy only need be presented.

1994, c. 30, s. 95.

CITÉS ET VILLES

imposables sur le territoire de la municipalité une somme n'excédant pas 10% pour couvrir les pertes, frais et mauvaises dettes.

S. R. 1964, c. 193, a. 516; 1968, c. 55, a. 5; 1996, c. 2, a. 210.

481. Les taxes portent intérêt, à raison de 5% par an, à dater de l'expiration du délai pendant lequel elles doivent être payées, sans qu'il soit nécessaire qu'une demande spéciale soit faite à cet effet.

Sauf les dispositions de l'article 542, il n'est pas au pouvoir du conseil ou des fonctionnaires ou employés de la municipalité de faire remise des taxes ni des intérêts sur ces taxes.

Le conseil peut, autant de fois qu'il le juge opportun, décréter par résolution un taux d'intérêt différent de celui prévu au premier alinéa. Ce taux s'applique également à toutes les créances impayées avant l'adoption de la résolution. Celle-ci reste en vigueur tant qu'elle n'a pas été révoquée.

Le compte de taxes doit faire clairement état du taux d'intérêt en vigueur au moment de son expédition.

Le conseil peut également, par résolution, accorder un escompte à tout contribuable qui acquitte ses taxes avant échéance.

S. R. 1964, c. 193, a. 517; 1968, c. 53, a. 3; 1968, c. 55, a. 5; 1975, c. 66, a. 20; 1985, c. 27, a. 28; 1996, c. 2, a. 184; 1996, c. 27, a. 29; 2000, c. 56, a. 225.

481.1. *(Abrogé).*

1982, c. 63, a. 142; 1985, c. 27, a. 29.

482. *(Abrogé).*

S. R. 1964, c. 193, a. 518; 1968, c. 55, a. 136; 1979, c. 36, a. 87; 1992, c. 57, a. 471; 1994, c. 30, a. 89; 2005, c. 6, a. 194.

482.1. Les créances de la municipalité pour des taxes autres que foncières, de quelque nature qu'elles soient, sont assimilées à une créance prioritaire sur les immeubles ou les meubles en raison desquels elles sont dues, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; elles sont garanties par une hypothèque légale sur ces immeubles ou sur ces meubles, selon le cas. En plus d'être une créance prioritaire au sens de ce paragraphe, toute taxe foncière est garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble assujéti à la taxe.

Pour l'application du premier alinéa, une taxe personnelle imposée en raison de l'exercice d'une activité dans un lieu est réputée être une taxe due en raison des meubles du débiteur qui se trouvent dans le lieu à quelque moment pendant la période où la taxe demeure due.

1994, c. 30, a. 90.

482.2. L'inscription, par la municipalité, d'une hypothèque légale mobilière ou immobilière ne l'empêche pas de se prévaloir plutôt de sa créance prioritaire.

1994, c. 30, a. 90.

482.3. Le créancier qui procède à une saisie-exécution ou celui qui, titulaire d'une hypothèque mobilière ou immobilière, a inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires peut demander à la municipalité de dénoncer le montant de sa créance prioritaire. Cette demande doit être inscrite et la preuve de sa notification présentée au bureau de la publicité des droits.

Dans les 30 jours qui suivent la notification, la municipalité doit dénoncer et inscrire, au registre approprié, le montant de sa créance; cette dénonciation n'a pas pour effet de limiter la priorité de la municipalité au montant inscrit.

Loi sur les cités et villes, article 482.1

CITIES AND TOWNS

The council, as often as it considers it expedient, may, by resolution, prescribe a rate of interest different from the rate provided in the first paragraph. The rate also applies to all debts unpaid before the passing of the resolution. The resolution of the council shall remain in force until it is repealed.

The tax account shall indicate clearly the rate of interest in force at the time of its sending.

The council may also, by resolution, grant a discount to every ratepayer who pays his taxes before they are due.

R. S. 1964, c. 193, s. 517; 1968, c. 53, s. 3; 1968, c. 55, s. 5; 1975, c. 66, s. 20; 1985, c. 27, s. 28; 1996, c. 2, s. 184; 1996, c. 27, s. 29; 2000, c. 56, s. 225.

481.1. *(Repealed).*

1982, c. 63, s. 142; 1985, c. 27, s. 29.

482. *(Repealed).*

R. S. 1964, c. 193, s. 518; 1968, c. 55, s. 136; 1979, c. 36, s. 87; 1992, c. 57, s. 471; 1994, c. 30, s. 89; 1999, c. 40, s. 51; 2005, c. 6, s. 194.

482.1. The claims of the municipality for taxes other than property taxes, of any nature whatsoever, are considered to be a prior claim on the immovables or movables by reason of which they are payable, of the same nature and with the same rank as the claims described in paragraph 5 of article 2651 of the Civil Code; they are secured by a legal hypothec on the immovables or on the movables, as the case may be. In addition to being a prior claim within the meaning of that paragraph, a property tax is secured by a legal hypothec on the immovable subject to the tax.

For the purposes of the first paragraph, any personal tax imposed by reason of an activity carried on in a place is deemed to be a tax payable by reason of the movable property of the debtor located in the place at any time throughout the period during which the tax remains payable.

1994, c. 30, s. 90; 1999, c. 40, s. 51.

482.2. Registration by the municipality of a legal movable or immovable hypothec does not prevent it from exercising its prior claim.

1994, c. 30, s. 90.

482.3. A creditor who takes procedures in execution or who, as holder of a movable or immovable hypothec, has registered a prior notice of his intention to exercise his hypothecary rights, may apply to the municipality to declare the amount of its prior claim. The application shall be registered and proof of notification shall be filed in the registry office.

Within 30 days following the notification, the municipality shall declare the amount of its claim and enter it in the appropriate register; such a declaration does not have the effect of limiting the priority of the municipality's claim to the amount entered.

An application for registration, in the land register, of the application for declaration and of the declaration shall be made in the form of a notice. In addition to the provisions of this section and the requirements of the regulation made under Book IX of the Civil Code, the notice shall indicate the legislative provision under which it is given, the name of the debtor and the name of the municipality; the notice need not be attested and a single copy only need be presented.

1994, c. 30, s. 90.

Loi sur l'évaluation et les impôts fonciers, article 82

(e) amend the tax roll accordingly.

tribunal ou à la Cour;
e) modifie le rôle d'imposition en conséquence.

IMPOSITION OF TAX

COTISATION

Tax imposed	81. (1) Subject to paragraph 87(b), property taxes are deemed to have been imposed on taxable property (a) on January 1 of the year in which they become payable; and (b) in respect of the whole of the calendar year.	81. (1) Sous réserve de l'alinéa 87b), les impôts fonciers sont réputés imposés sur les propriétés imposables le premier janvier de l'année où ils sont exigibles, pour l'année civile au complet.	Cotisation
Debt created	(2) Except where forgiven under the <i>Charter Communities Act, Cities, Towns and Villages Act, Hamlets Act</i> or <i>Tłı̨chǫ Community Government Act</i> , property taxes payable in respect of taxable property are a debt owed by (a) the assessed owner shown on the assessment roll, final revision for the calendar year in which the property tax is payable; and (b) any person who subsequently becomes the assessed owner of the assessed property and who is liable to taxation under this Act.	(2) Sauf lorsqu'il est remis au titre de la <i>Loi sur les collectivités à charte</i> , de la <i>Loi sur les cités, villes et villages</i> de la <i>Loi sur les hameaux</i> ou de la <i>Loi sur le gouvernement communautaire tlı̨chǫ</i> , l'impôt foncier exigible sur une propriété imposable constitue une créance : a) du propriétaire évalué dont le nom figure au rôle d'évaluation, révision finale, relativement à l'année civile au cours de laquelle il doit le payer; b) de toute personne qui devient par la suite le propriétaire évalué de la propriété évaluée et qui est assujéti à l'imposition en application de la présente loi.	Constitution de dette
Subsequent property taxes	(3) Nothing in this section affects the liability for property taxes of a person who ceases to be an assessed owner that are subsequently imposed on the taxable property.	(3) Le présent article n'a pas d'incidence sur la responsabilité de la personne qui cesse d'être un propriétaire évalué, relativement aux impôts fonciers qui sont imposés ultérieurement sur la propriété imposée.	Impôts fonciers ultérieurs
Joint and several liability	(4) Where two or more persons are shown on the assessment roll, final revision, as the assessed owners, they are jointly and severally liable to pay property taxes and supplementary property taxes. R.S.N.W.T. 1988,c.31(Supp.),s.8; S.N.W.T. 2004, c.7, Sch.B,s.7(3); S.N.W.T. 2010,c.16, Sch.A, s.31(7).	(4) Lorsque les noms de plusieurs personnes figurent au rôle d'évaluation, révision finale, à titre de propriétaires évalués, celles-ci sont solidairement responsables du paiement de l'impôt foncier et de l'impôt foncier supplémentaire. L.R.T.N.-O. 1988, ch. 31 (Suppl.), art. 8; L.T.N.-O. 2004, ch. 7, ann. B, art. 7(3); L.T.N.-O. 2012, ch. 18, art. 15(3).	Responsabilité solidaire
Special lien	82. (1) Subject to subsection (9), property taxes and supplementary property taxes constitute a continuing special lien on the estate or interest of a person (a) in any parcel, in respect of which the property taxes are due, and the improvements on it; (b) in any improvements, in respect of which the property taxes are payable, and the parcel on which the improvement is located; and (c) in any mobile unit, pipeline, works and transmission line and railway, in respect of which property taxes are payable.	82. (1) Sous réserve du paragraphe (9), il existe, pour le paiement de l'impôt foncier et de l'impôt foncier supplémentaire, un privilège spécial permanent sur le domaine ou l'intérêt de toute personne : a) sur la parcelle à l'égard duquel l'impôt foncier est exigible ainsi que sur les améliorations qui s'y rapportent; b) sur les améliorations à l'égard desquelles l'impôt foncier est exigible, ainsi que sur la parcelle sur laquelle se trouve l'amélioration; c) sur les unités mobiles, les pipelines, les lignes de transmission et les chemins de fer, à l'égard desquels l'impôt foncier est exigible.	Privilège spécial

Loi sur l'évaluation et les impôts fonciers, article 82

Holder of special lien	(2) A special lien referred to in this section is held by, (a) in the case of taxable property in the general taxation area, the Commissioner; and (b) in the case of taxable property in a municipal taxation area, the municipal taxing authority.	(2) Le titulaire du privilège spécial visé au présent article est : a) le commissaire, lorsque la propriété imposable se trouve dans la zone d'imposition générale; b) l'administration fiscale municipale, lorsque la propriété imposable se trouve dans la zone d'imposition municipale.	Titulaire du privilège
Priority	(3) A special lien referred to in this section takes priority over every claim, privilege, lien or encumbrance of every other person, whether created before or after the date the special lien comes into existence, except a claim, privilege, lien or encumbrance of Her Majesty in right of Canada.	(3) Le privilège spécial a priorité sur tout autre privilège, réclamation, droit ou charge de toute autre personne, que ce droit ait pris naissance avant ou après la date à laquelle le privilège prend naissance. Le privilège n'a pas priorité sur les privilèges, les réclamations et les charges de Sa Majesté du chef du Canada.	Priorité
Effect of sale	(4) A special lien referred to in this section is not lost by virtue of a sale, lease or other disposition of the taxable property, or by a seizure of it.	(4) Le privilège spécial n'est pas éteint par l'aliénation, et notamment par la vente ou un bail, de la propriété imposable ni par la saisie de celle-ci.	Effet de la vente
Date of existence	(5) The special lien referred to in subsection (1) comes into existence on the date that the notice of tax payable in respect of the taxable property is sent to the assessed owner pursuant to section 89.	(5) Le privilège spécial prend naissance à la date de l'envoi au propriétaire évalué, en application de l'article 89, de l'avis de cotisation relatif à la propriété imposable.	Date de création
Moving of improvement	(6) Where an improvement is moved from a parcel and the property taxes applicable in respect of the improvement have not been paid, the unpaid taxes constitute a continuing special lien against the parcel to which they are moved.	(6) Lorsqu'une amélioration est enlevée d'une parcelle, il existe un privilège spécial permanent sur la parcelle où l'amélioration a été transportée, pour le paiement de l'impôt foncier applicable à l'amélioration qui n'a pas été payé.	Déplacement de l'amélioration
Date of existence	(7) The special lien referred to in subsection (6) comes into existence on the date the improvement is moved to the parcel.	(7) Ce privilège spécial prend naissance à la date où l'amélioration est enlevée de la parcelle.	Date de création
Tax roll changes	(8) The collecting authority shall cause the changes to be made to the tax roll that are necessary to provide that (a) the property tax payable in respect of an improvement that has been moved from a parcel is recorded against the parcel to which the improvement is moved; and (b) property taxes payable with respect to an improvement that are recorded against a parcel from which an improvement has been moved, are no longer recorded in respect of that parcel.	(8) L'administration de perception fait apporter au rôle d'imposition les modifications nécessaires pour que : a) l'impôt foncier exigible relativement à l'amélioration qui a été enlevée d'une parcelle soit inscrit en regard de la parcelle où l'amélioration a été déplacée; b) l'impôt foncier exigible relativement à l'amélioration qui a été enlevée d'une parcelle ne soit plus inscrit en regard de la parcelle de laquelle l'amélioration a été enlevée.	Modifications au rôle d'imposition
Exemptions not affected by lien	(9) Notwithstanding any other provision of this Act, a special lien referred to in this section does not apply to (a) an assessed owner who is exempt from taxation pursuant to this Act; or (b) assessed property that is exempt from taxation pursuant to this or any other Act.	(9) Par dérogation aux autres dispositions de la présente loi, un privilège spécial visé au présent article ne s'applique pas : a) au propriétaire évalué qui est exonéré d'imposition en application de la présente loi; b) à la propriété évaluée qui est exonérée d'imposition en application de la présente loi ou d'une autre loi.	Exceptions quant au privilège

Tax becomes debt to municipality

348 Taxes due to a municipality

- (a) are an amount owing to the municipality,
- (b) are recoverable as a debt due to the municipality,
- (c) take priority over the claims of every person except the Crown, and
- (d) are a special lien
 - (i) on land and any improvements to the land, if the tax is a property tax, a community revitalization levy, a special tax, a local improvement tax or a community aggregate payment levy, or
 - (ii) on goods, if the tax is a business tax, a community revitalization levy, a well drilling equipment tax, a community aggregate payment levy or a property tax imposed in respect of a designated manufactured home in a manufactured home community.

RSA 2000 cM-26 s348;2005 c14 s12

Fire insurance proceeds

349(1) Taxes that have been imposed in respect of improvements are a first charge on any money payable under a fire insurance policy for loss or damage to those improvements.

(2) Taxes that have been imposed in respect of a business are a first charge on any money payable under a fire insurance policy for loss or damage to any personal property

- (a) that is located on the premises occupied for the purposes of the business, and
- (b) that is used in connection with the business and belongs to the taxpayer.

1994 cM-26.1 s349

Tax certificates

350 On request, a designated officer must issue a tax certificate showing

- (a) the amount of taxes imposed in the year in respect of the property or business specified on the certificate and the amount of taxes owing,

FISCALITÉ MUNICIPALE

terrain, ces bâtiments et leurs assiettes, même non contiguës, forment une unité distincte inscrite au nom du propriétaire des bâtiments.

Le reste de l'unité d'évaluation visée au premier alinéa forme alors une autre unité distincte.

Pour l'application des quatre premiers alinéas, on ne tient pas compte du fait qu'un bâtiment a un autre propriétaire si celui-ci est, avec l'organisme public, le copropriétaire indivis du terrain.

Si l'organisme public est le copropriétaire indivis du bâtiment et si les parties de celui-ci dont l'organisme et l'autre copropriétaire se sont réservé l'usage ou l'exploitation sont identifiables, seule la partie attribuable à l'autre copropriétaire est réputée être le bâtiment à inclure dans l'unité d'évaluation distincte en vertu du deuxième ou du troisième alinéa. Cette règle ne s'applique pas lorsque la partie dont l'autre copropriétaire s'est réservé l'usage ou l'exploitation est située au-dessus ou en dessous d'une autre partie du bâtiment.

2004, c. 20, a. 138.

41.2. Une unité d'évaluation constituée conformément à une autre disposition de la présente section doit être divisée lorsque l'application combinée des articles 208, 2 et 61 aurait pour effet de faire inscrire une partie de l'unité au nom d'une autre personne que celle au nom de laquelle est inscrit le reste de l'unité.

Cette partie et le reste de l'unité constituent alors des unités d'évaluation distinctes.

2002, c. 37, a. 222.

SECTION II

VALEUR DES IMMEUBLES PORTÉS AU RÔLE

§ 1. — Règle générale

42. Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle.

Les valeurs inscrites au rôle d'une municipalité locale doivent, dans l'ensemble, tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation.

Aucune requête ou action en cassation ou en nullité ne peut être intentée à l'égard du rôle ou de l'une de ses inscriptions pour le motif d'une contravention au deuxième alinéa.

1979, c. 72, a. 42; 1983, c. 57, a. 110; 1991, c. 32, a. 160.

43. La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes:

1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et

2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

1979, c. 72, a. 43.

44. Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite

FISCALITÉ MUNICIPALE

l'unité d'évaluation serait justifiée de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43.

1979, c. 72, a. 44; 2004, c. 20, a. 139.

45. Pour établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation, il faut notamment tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective.

1979, c. 72, a. 45.

45.1. Pour l'application des articles 43 à 45, le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

1992, c. 53, a. 2.

46. Aux fins d'établir la valeur réelle qui sert de base à la valeur inscrite au rôle, on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existent le 1^{er} juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait, ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, est la plus probable quant à l'unité.

Toutefois, lorsque survient, après la date déterminée en application du premier alinéa, un événement visé à l'un des paragraphes 6° à 8°, 12°, 12.1°, 18° et 19° de l'article 174, l'état de l'unité d'évaluation dont on tient compte est celui qui existe immédiatement après l'événement, abstraction faite de tout changement dans l'état de l'unité, produit depuis la date déterminée en application du premier alinéa, par une autre cause qu'un événement visé à un tel paragraphe. L'utilisation la plus probable qui est prise en considération est alors celle qui découle de l'état de l'unité dont on tient compte.

L'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique, sous réserve de l'article 45.1, et l'environnement dans lequel elle se trouve.

Lorsque l'unité dont on établit la valeur réelle ne correspond à aucune unité du rôle qui était en vigueur à la date applicable en vertu du premier ou du deuxième alinéa, les immeubles qui existaient à cette date et qui font partie de l'unité dont on établit la valeur réelle sont réputés avoir constitué l'unité correspondante à cette date.

Aux fins de déterminer les conditions du marché à la date visée au premier alinéa, on peut notamment tenir compte des renseignements relatifs aux transferts de propriété survenus avant et après cette date.

1979, c. 72, a. 46; 1988, c. 76, a. 21; 1991, c. 32, a. 25; 1994, c. 30, a. 3; 1996, c. 67, a. 1.

46.1. L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage.

Toutefois, dans le cas d'une municipalité locale dont la population est inférieure à 5 000 habitants, l'évaluateur est dispensé de cette obligation lorsque le rôle en vigueur a été le résultat d'une équilibrage.

L'équilibrage consiste, dans le processus de confection d'un nouveau rôle, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.

1988, c. 76, a. 22; 1991, c. 32, a. 26.

§ 2. — *Chemin de fer*

47. La valeur inscrite au rôle des terrains qui forment l'assiette de la voie ferrée d'une entreprise de chemin de fer ou d'une infrastructure de transport collectif ayant fait l'objet d'une entente conclue en vertu de l'article

FISCALITÉ MUNICIPALE

118. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 118; 1982, c. 63, a. 199; 1988, c. 76, a. 36; 1991, c. 32, a. 52; 1997, c. 43, a. 262.

119. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 119; 1997, c. 43, a. 262.

120. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 120; 1982, c. 63, a. 200; 1988, c. 76, a. 37; 1991, c. 32, a. 53; 1997, c. 43, a. 262.

121. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 121; 1988, c. 21, a. 66; 1994, c. 30, a. 26; 1997, c. 43, a. 262.

122. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 122; 1994, c. 30, a. 27; 1997, c. 43, a. 262.

123. *(Abrogé).*

1979, c. 72, a. 123; 1994, c. 30, a. 28; 1997, c. 43, a. 262.

CHAPITRE X

RÉVISION ADMINISTRATIVE ET RECOURS DEVANT LE TRIBUNAL

1996, c. 67, a. 10; 1997, c. 43, a. 263.

SECTION I

RÉVISION ADMINISTRATIVE

1996, c. 67, a. 10.

124. Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet.

Une telle personne peut notamment:

1° contester l'inscription d'un bien qui n'est pas un immeuble devant être porté au rôle, ou l'omission d'un bien qui est un tel immeuble;

2° contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription visée à l'article 55;

3° demander la réunion de plusieurs immeubles pour former une unité d'évaluation, ou le fractionnement d'une unité d'évaluation en plusieurs.

Une personne tenue de payer une taxe ou une compensation à la municipalité locale ou à la commission scolaire qui utilise le rôle est réputée avoir l'intérêt exigé par le présent article.

Pendant l'application d'une entente conclue en vertu de l'article 196.1, toute demande de révision relative à un bien situé sur le territoire d'une municipalité locale avec laquelle l'entente a été conclue doit être déposée auprès de cette municipalité.

1979, c. 72, a. 124; 1991, c. 32, a. 54; 1996, c. 67, a. 11; 1999, c. 40, a. 133; 2004, c. 20, a. 146.

FISCALITÉ MUNICIPALE

prévus au premier alinéa. Toutefois, le greffier n'a pas à aviser ces personnes si elles ont été informées de ce report, au moyen de la formule visée à l'article 129, lors du dépôt de leur demande de révision.

1996, c. 67, a. 25; 1999, c. 31, a. 4; 2006, c. 60, a. 85.

138.4. Le demandeur peut, s'il n'a pas formé le recours prévu à l'article 138.5, conclure avec l'évaluateur une entente sur une modification au rôle.

L'entente peut être conclue :

1° au plus tard le trentième jour qui suit l'expédition par l'évaluateur de l'écrit prévu au premier alinéa de l'article 138.3 ;

2° avant l'expiration du délai applicable pour l'expédition de l'écrit prévu au premier alinéa de l'article 138.3, si l'évaluateur ne l'a pas expédié dans ce délai.

L'entente doit être écrite et prévoir la date de prise d'effet de la modification au rôle qui en découle.

Toute entente conclue après l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa est nulle.

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 264; 1999, c. 31, a. 4.

SECTION II

RECOURS DEVANT LE TRIBUNAL

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 265.

138.5. La personne qui a fait la demande de révision peut, si elle n'a pas conclu une entente en vertu de l'article 138.4, former devant le Tribunal un recours ayant le même objet que la demande.

Si une telle entente est conclue, les personnes suivantes autres que celle qui a fait la demande de révision peuvent, dans les circonstances mentionnées le cas échéant, former un recours devant le Tribunal pour contester la modification découlant de l'entente:

1° la personne au nom de laquelle l'unité d'évaluation ou l'établissement d'entreprise visé par la modification est inscrit au rôle ou l'était immédiatement avant celle-ci;

2° la personne qui, par l'effet de la modification, a été inscrite au rôle à titre de locataire ou d'occupant de l'unité d'évaluation;

3° la municipalité locale, la commission scolaire ou l'organisme municipal responsable de l'évaluation intéressé, si la modification concerne une unité d'évaluation ou un établissement d'entreprise qui n'est pas inscrit au rôle à son nom et si le recours est fondé sur une question de droit;

4° le ministre, si la modification concerne une inscription utilisée dans le calcul d'une somme payable par le gouvernement en vertu de l'un des articles 210, 254 et 257;

5° (*paragraphe abrogé*).

Le recours visé au premier alinéa doit être formé avant le 31^e jour qui suit l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa de l'article 138.4 pour la conclusion d'une entente.

Le recours visé au deuxième alinéa doit être formé, selon la dernière des échéances, soit avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle, soit avant le 31^e jour qui suit:

FISCALITÉ MUNICIPALE

1° l'expédition au requérant de l'avis prévu à l'article 180, dans le cas prévu au paragraphe 1° de cet alinéa;

2° l'expédition au requérant d'une copie de l'avis prévu à l'article 180, dans le cas prévu au paragraphe 2° de cet alinéa;

3° l'expédition au greffier de la municipalité locale du certificat de modification, dans le cas où la municipalité est le requérant en vertu du paragraphe 3° de cet alinéa;

4° l'expédition à la commission scolaire ou à l'organisme municipal responsable de l'évaluation d'une copie du certificat de modification, dans le cas où la commission scolaire ou l'organisme est le requérant en vertu du paragraphe 3° de cet alinéa;

5° la réception par le ministre d'une copie du certificat de modification, dans le cas visé au paragraphe 4° de cet alinéa.

Un recours qui, en raison d'une situation de force majeure, n'a pu être formé dans le délai applicable parmi ceux prévus au présent article peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation.

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 266; 1999, c. 31, a. 5; 1999, c. 40, a. 133; 1999, c. 43, a. 13; 2000, c. 54, a. 52; 2003, c. 19, a. 250; 2005, c. 28, a. 196; 2006, c. 60, a. 86; 2011, c. 33, a. 16.

138.5.1. La personne au nom de laquelle est inscrite une unité d'évaluation constituant un immeuble visé par le règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262 peut, lorsque tous les actes prévus aux articles 18.1 à 18.5 ont été accomplis, former un recours devant le Tribunal, pour contester l'exactitude de la valeur de l'unité qui est inscrite au rôle lors du dépôt de celui-ci, sans avoir au préalable déposé de demande de révision en ce sens. Le ministre a le même droit dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article 18.6.

Ce recours doit être formé dans le délai qui est applicable pour le dépôt d'une demande de révision ayant le même objet. La requête par laquelle est formé le recours doit être accompagnée d'un écrit, signé par le requérant et l'évaluateur, attestant que tous les actes prévus aux articles 18.1 à 18.5 ont été accomplis, à défaut de quoi le recours est réputé ne pas avoir été formé. Le dernier alinéa de l'article 138.5 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard du recours.

Les documents échangés en application des articles 18.1 à 18.5 et dont l'évaluateur possède un original ou une copie remplacent, pour l'application du deuxième alinéa de l'article 114 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), les documents pertinents à la contestation qui sont normalement produits dans le cadre du processus de révision administrative.

Aucune demande de révision ayant le même objet que le recours ne peut être déposée après que celui-ci a été formé.

2002, c. 37, a. 224; 2004, c. 20, a. 149.

138.6. *(Abrogé).*

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 267.

138.7. *(Abrogé).*

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 267.

138.8. *(Abrogé).*

1996, c. 67, a. 25; 1997, c. 43, a. 267.

138.9. Outre le requérant, les autres personnes suivantes sont parties au litige devant le Tribunal par le seul fait du dépôt de la requête:

MUNICIPAL TAXATION

paragraph. That rule does not apply when the part reserved for use by the other co-owner is situated above or below another part of the building.

2004, c. 20, s. 138.

41.2. A unit of assessment constituted in accordance with another provision of this division must be divided where the combined application of sections 208, 2 and 61 would operate to cause part of the unit to be entered on the roll in the name of a person other than the person in whose name the remainder of the unit is entered.

In such a case, that part and the remainder of the unit constitute separate units of assessment.

2002, c. 37, s. 222.

DIVISION II

VALUE OF THE IMMOVABLES ENTERED ON THE ROLL

§ 1. — *General rule*

42. The roll must indicate the value of each unit of assessment, on the basis of its actual value.

The values entered on the roll of a local municipality must, on the whole, tend to represent the same proportion of the actual value of the units of assessment.

No motion or action to quash or set aside the roll or any entries on the roll may be brought on the ground of a contravention of the second paragraph.

1979, c. 72, s. 42; 1983, c. 57, s. 110; 1991, c. 32, s. 160.

43. The actual value of a unit of assessment is its exchange value in the free and open market, that is, the price most likely to be paid at a sale by agreement made in the following conditions:

(1) the vendor and the purchaser are willing, respectively, to sell and to purchase the unit of assessment, and they are not compelled to do so; and

(2) the vendor and the purchaser are reasonably informed of the condition of the unit of assessment, of the use that can most likely be made of it and of conditions in the property market.

1979, c. 72, s. 43; 1999, c. 40, s. 133.

44. The most likely sale price of a unit of assessment that is not likely to be the subject of a sale by agreement is established by taking into account the price that the person in whose name the unit of assessment is entered on the roll would be justified in paying and demanding if that person were both purchaser and vendor, in the conditions set forth in section 43.

1979, c. 72, s. 44; 2004, c. 20, s. 139.

45. To establish the actual value of a unit of assessment, particular account must be taken of the incidence that the realization of the benefits or losses it may bring, considered objectively, may have on its most likely sale price.

1979, c. 72, s. 45.

45.1. For the purposes of sections 43 to 45, the vendor is deemed to hold all the rights of the lessee in respect of the unit of assessment.

1992, c. 53, s. 2.

MUNICIPAL TAXATION

46. For the purposes of establishing the actual value used as a basis for the value entered on the roll, the condition of the unit of assessment on 1 July of the second fiscal year preceding the first of the fiscal years for which the roll is made, the property market conditions on that date and the most likely use made of the unit on that date are taken into account.

However, where an event referred to in any of paragraphs 6 to 8, 12, 12.1, 18 or 19 of section 174 occurs after the date determined under the first paragraph, the condition of the unit of assessment taken into account is the condition existing immediately after the event, regardless of any change in the condition of the unit since the date determined under the first paragraph, arising from a cause other than an event referred to in the abovementioned paragraphs. The most likely use taken into account in such a case is the use inferred from the condition of the unit.

The condition of a unit includes, in addition to its physical condition, its economic and legal situation, subject to section 45.1, as well as its physical surroundings.

Where the unit for which an actual value is being established does not correspond to any unit on the roll in force on the applicable date under the first or second paragraph, the immovables that existed on that date and that form part of the unit for which the actual value is being established are deemed to have constituted the corresponding unit on that date.

For the purposes of determining market conditions on the date contemplated in the first paragraph, the information relating to transfers of ownership that have occurred before and after that date, may, in particular, be taken into account.

1979, c. 72, s. 46; 1988, c. 76, s. 21; 1991, c. 32, s. 25; 1994, c. 30, s. 3; 1996, c. 67, s. 1; 1999, c. 40, s. 133.

46.1. The assessor shall, in drawing up a roll, equilibrate the values entered on the roll.

However, in the case of a local municipality having a population of less than 5,000 inhabitants, the assessor is dispensed from such obligation if the roll in force is the result of an equilibration.

The equilibration made in preparing a new roll shall consist in adjusting all or some of the values entered on the roll in force in order to eliminate as much as possible the differences between the proportions of the actual value represented by the values entered on the roll.

1988, c. 76, s. 22; 1991, c. 32, s. 26.

§ 2. — *Railways*

47. The value entered on the roll of the land forming the road bed of the railway of a railway company or of a shared transportation infrastructure that is the subject of an agreement entered into under section 88.10 of the Transport Act (chapter T-12), except the road bed of a railway situated in a yard or building, is determined in conformity with section 48.

The road bed includes the ditches and embankments laid out on each side of the railway for the purposes of the railway.

1979, c. 72, s. 47; 1986, c. 34, s. 3; 1993, c. 43, s. 2; 2017, c. 17, s. 59.

48. The value entered on the roll of any land contemplated in section 47 is established by multiplying the area of the land by the rate obtained by dividing the total assessment of the other parcels of land entered on the roll on the date of deposit of the roll by the land area of the territory of the local municipality on that date, as shown in the Répertoire des municipalités published on the website of the Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

1979, c. 72, s. 48; 1986, c. 34, s. 4; 1991, c. 32, s. 160; 2013, c. 30, s. 5.

MUNICIPAL TAXATION

CHAPTER X

ADMINISTRATIVE REVIEW AND PROCEEDING BEFORE THE TRIBUNAL

1996, c. 67, s. 10; 1997, c. 43, s. 263.

DIVISION I

ADMINISTRATIVE REVIEW

1996, c. 67, s. 10.

124. A person having an interest in contesting the correctness, existence or absence of an entry on the roll relating to a property owned by himself or another person, may file an application for review in that regard with the municipal body responsible for assessment.

Such a person may in particular,

- (1) contest the entry of a property that is not an immovable that is to be entered on the roll, or the omission of a property that is such an immovable;
- (2) contest the correctness, existence or absence of an entry contemplated in section 55;
- (3) demand the uniting of several immovables into a single unit of assessment, or the division of a unit of assessment into several units.

A person bound to pay tax or compensation to the local municipality or school board which uses the roll is deemed to have an interest as required in this section.

During the time that an agreement entered into under section 196.1 is effective, all applications for review in respect of property situated in the territory of a local municipality with which the agreement was entered into must be filed with that municipality.

1979, c. 72, s. 124; 1991, c. 32, s. 54; 1996, c. 67, s. 11; 2004, c. 20, s. 146.

125. No local municipality, municipal body responsible for assessment or school board may file an application for review regarding a property not entered on the roll in its name unless the application is based on a question of law.

1979, c. 72, s. 125; 1991, c. 32, s. 55; 1996, c. 67, s. 12.

126. The Minister may file an application for review with regard to an entry used for calculating a sum payable by the Government under any of sections 210, 254 and 257.

1979, c. 72, s. 126; 1980, c. 34, s. 20; 1991, c. 32, s. 56; 1994, c. 30, s. 29; 1996, c. 67, s. 13; 1999, c. 43, s. 13; 2003, c. 19, s. 250; 2005, c. 28, s. 196; 2006, c. 60, s. 80.

127. *(Repealed).*

1979, c. 72, s. 127; 1991, c. 29, s. 13.

128. The application for review must state briefly the grounds invoked and the conclusions sought.

1979, c. 72, s. 128; 1996, c. 67, s. 14.

MUNICIPAL TAXATION

DIVISION II

PROCEEDINGS BEFORE THE TRIBUNAL

1996, c. 67, s. 25; 1997, c. 43, s. 265.

138.5. The person having filed the application for review may, if the person has not entered into an agreement under section 138.4, bring before the Tribunal a proceeding relating to the same subject-matter as the application.

If such an agreement is entered into, the following persons other than the person having made the application for review may, in the circumstances mentioned, if applicable, bring a proceeding before the Tribunal to contest the alteration arising from the agreement:

- (1) the person in whose name the unit of assessment or business establishment concerned by the alteration is entered on the roll or was entered thereon immediately before the alteration;
- (2) the person who, as a result of the alteration, was entered on the roll as lessee or occupant of the unit of assessment;
- (3) the local municipality, the school board or the municipal body responsible for assessment concerned, if the alteration concerns a unit of assessment or a business establishment that is not entered on the roll in its name and if the proceeding is based on a question of law;
- (4) the Minister, if the alteration concerns an entry used in calculating a sum payable by the Government under section 210, 254 or 257;
- (5) *(subparagraph repealed)*.

A proceeding under the first paragraph must be brought before the thirty-first day after the expiry of the time limit prescribed in the second paragraph of section 138.4 for the making of an agreement.

A proceeding under the second paragraph must be brought before the later of 1 May following the coming into force of the roll and the thirty-first day following

- (1) the sending to the applicant of the notice provided for in section 180, in the case described in subparagraph 1 of that second paragraph;
- (2) the sending to the applicant of a copy of the notice provided for in section 180, in the case described in subparagraph 2 of that second paragraph;
- (3) the sending to the clerk of the local municipality of the certificate of alteration, in the case where the municipality is the applicant under subparagraph 3 of that second paragraph;
- (4) the sending of a copy of the certificate of alteration to the school board or the municipal body responsible for assessment, in the case where the school board or the body is the applicant under subparagraph 3 of that second paragraph;
- (5) receipt by the Minister of a copy of the certificate of alteration, in the case described in subparagraph 4 of that second paragraph.

Where, by reason of circumstances of irresistible force, a proceeding could not be brought within the time applicable under this section, the proceeding may be brought within 60 days after those circumstances cease to exist.

1996, c. 67, s. 25; 1997, c. 43, s. 266; 1999, c. 31, s. 5; 1999, c. 40, s. 133; 1999, c. 43, s. 13; 2000, c. 54, s. 52; 2003, c. 19, s. 250; 2005, c. 28, s. 196; 2006, c. 60, s. 86; 2011, c. 33, s. 16.

JUSTICE ADMINISTRATIVE

Les recours visés au paragraphe 8.1° de l'article 3 de l'annexe I sont instruits et décidés par un membre seul qui est avocat ou notaire. Toutefois, lorsque le recours porte sur une décision fondée sur l'un ou l'autre des motifs prévus au paragraphe 1° de l'article 67 de la Loi sur les services préhospitaliers d'urgence (chapitre S-6.2), il doit être instruit et décidé par une formation de deux membres dont l'un est avocat ou notaire et l'autre médecin.

1996, c. 54, a. 25; 1997, c. 43, a. 868; 2001, c. 29, a. 18; 2002, c. 22, a. 2; 2002, c. 69, a. 127; 2004, c. 31, a. 68; 2005, c. 32, a. 244; 2009, c. 24, a. 92; 2009, c. 30, a. 49; 2010, c. 34, a. 99; 2015, c. 1, a. 156.

26. En matière de régime des rentes, la section des affaires sociales est chargée de statuer sur les recours visés à l'article 4 de l'annexe I, portant sur des décisions prises par Retraite Québec, notamment quant à une demande de prestation ou au partage de gains.

1996, c. 54, a. 26; 2012, c. 21, a. 18; 2015, c. 20, a. 61.

27. Ces recours sont instruits et décidés par un membre seul qui est avocat ou notaire.

Toutefois, les recours formés en vertu de l'article 188 de la Loi sur le régime de rentes du Québec (chapitre R-9), contre une décision fondée sur l'état d'invalidité d'une personne, sont instruits et décidés par une formation de deux membres dont l'un est avocat ou notaire et l'autre médecin.

1996, c. 54, a. 27; 2002, c. 22, a. 3.

28. En matière d'indemnisation, la section des affaires sociales est chargée de statuer sur les recours visés à l'article 5 de l'annexe I, portant notamment sur des décisions relatives au droit à une indemnité ou au montant de celle-ci.

1996, c. 54, a. 28.

29. Ces recours sont instruits et décidés par une formation de deux membres dont l'un est avocat ou notaire et l'autre médecin.

1996, c. 54, a. 29.

30. En matière d'immigration, la section des affaires sociales est chargée de statuer sur les recours visés à l'article 6 de l'annexe I, portant sur des décisions prises par le ministre responsable de l'application de la Loi sur l'immigration au Québec (chapitre I-0.2) quant à un engagement ou un certificat de sélection ou d'acceptation.

1996, c. 54, a. 30.

31. Ces recours sont instruits et décidés par un membre seul qui est avocat ou notaire.

1996, c. 54, a. 31.

SECTION II

LA SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

32. La section des affaires immobilières est chargée de statuer sur des recours portant notamment sur l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière ou au rôle de la valeur locative, les exemptions ou remboursements de taxes foncières ou d'affaires, la fixation des indemnités découlant de l'imposition de réserves pour fins publiques ou de l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers ou de dommages causés par des travaux publics ou sur la valeur ou le prix d'acquisition de certains biens, lesquels sont énumérés à l'annexe II.

1996, c. 54, a. 32.

ADMINISTRATIVE JUSTICE

services (chapter S-6.2), the proceeding must be heard and determined by a panel of two members, one of whom shall be an advocate or notary and the other, a physician.

1996, c. 54, s. 25; 1997, c. 43, s. 868; 2001, c. 29, s. 18; 2002, c. 22, s. 2; 2002, c. 69, s. 127; 2004, c. 31, s. 68; 2005, c. 32, s. 244; 2009, c. 24, s. 92; 2009, c. 30, s. 49; 2010, c. 34, s. 99; 2015, c. 1, s. 156.

26. In pension plan matters, the social affairs division is charged with making determinations in respect of proceedings referred to in section 4 of Schedule I pertaining to decisions made by Retraite Québec in particular concerning an application for a benefit or the partition of earnings.

1996, c. 54, s. 26; 2012, c. 21, s. 18; 2015, c. 20, s. 61.

27. Proceedings shall be heard and determined by a single member who shall be an advocate or notary.

However, proceedings under section 188 of the Act respecting the Québec Pension Plan (chapter R-9) brought against a decision based on a person's disability shall be heard and determined by a panel of two members one of whom shall be an advocate or notary and the other, a physician.

1996, c. 54, s. 27; 2002, c. 22, s. 3.

28. In compensation matters, the social affairs division is charged with making determinations in respect of proceedings referred to in section 5 of Schedule I pertaining in particular to decisions concerning the right to or amount of compensation.

1996, c. 54, s. 28.

29. Proceedings shall be heard and determined by a panel of two members, one of whom shall be an advocate or notary and the other, a physician.

1996, c. 54, s. 29.

30. In immigration matters, the social affairs division is charged with making determinations in respect of proceedings referred to in section 6 of Schedule I pertaining to decisions made by the minister responsible for the administration of the Act respecting immigration to Québec (chapter I-0.2) concerning an undertaking, a selection certificate or a certificate of acceptance.

1996, c. 54, s. 30.

31. Proceedings shall be heard and determined by a single member who shall be an advocate or notary.

1996, c. 54, s. 31.

DIVISION II

IMMOVABLE PROPERTY DIVISION

32. The immovable property division is charged with making determinations in respect of proceedings pertaining in particular to the accuracy, presence or absence of an entry on the property assessment roll or on the roll of rental values, exemptions from or refunds of property taxes or the business tax, the fixing of the indemnities arising from the establishment of reserves for public purposes or from the expropriation of immovables or immovable real rights or from damage caused by public works or the value or acquisition price of certain property, which proceedings are listed in Schedule II.

1996, c. 54, s. 32; 1999, c. 40, s. 166.

33. Proceedings shall be heard and determined by a panel of two members, one of whom shall be an advocate or notary and the other a chartered appraiser.