

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District : Saint-Hyacinthe
Localité : Saint-Hyacinthe
N° de dossier judiciaire : 750-32-702115-240

Date : 14 novembre 2025

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Geneviève Chabot

Philippe Lizée

c.

**Municipalité de la Paroisse de Sainte-
Marie-Madeleine**

Partie demanderesse

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

La partie demanderesse réclame la somme de 333,43\$ à la partie défenderesse représentant des intérêts facturés pour la période du 12 juin 2024 (date d'échéance pour le paiement du compte de droits de mutation) au 22 octobre 2024 (date de réception de l'Avis de rappel) sur un compte de droits de mutation daté du 13 mai 2024.

2. Historique de la procédure

Le 14 novembre 2024, la partie demanderesse a déposé une Demande visant à réclamer à la partie défenderesse la somme de 333,43\$ plus intérêts, indemnité additionnelle et frais.

Le 24 janvier 2025, la partie défenderesse a déposé une Contestation au dossier de la Cour.

Le 11 septembre 2025, un mandat d'arbitrage a été octroyé à l'arbitre soussignée.

Le 24 septembre 2025, la rencontre préliminaire a eu lieu via Teams. À cette occasion,

les parties ont confirmé leur consentement à l'arbitrage.

Le 20 octobre 2025, la séance d'arbitrage a eu lieu via Teams.

II. LES FAITS

Le 4 avril 2024, la partie demanderesse achète une maison sur le territoire de la partie défenderesse.

Le 22 octobre 2024, la partie demanderesse reçoit par la poste un Avis de rappel daté du 15 octobre 2024 de la partie défenderesse, lequel fait mention d'un solde payable et d'intérêts facturés (P-2).

Le lendemain, la partie demanderesse et sa conjointe ont contacté la partie défenderesse pour obtenir des explications au sujet de cet Avis de rappel;

Ils ont alors indiqué à la partie défenderesse qu'ils n'avaient jamais reçu le compte relatif aux droits de mutation et qu'ils contestaient l'imposition d'intérêts;

Le 23 octobre 2024, la partie demanderesse a payé le solde dû des droits de mutation à la partie défenderesse;

Le 25 octobre 2024, la partie demanderesse a payé les intérêts sous protêt (P-6) et ceux-ci sont réclamés par le biais de la Demande déposée dans le présent dossier;

La partie demanderesse, ainsi que sa conjointe, par le biais d'une Déclaration assermentée, ont affirmé n'avoir jamais reçu le compte relatif aux droits de mutation daté du 13 mai 2024;

Nathalie Cormier, trésorière-adjointe, auprès de la Municipalité de la paroisse de Sainte-Marie-Madeleine, a déposé une Déclaration assermentée, par laquelle elle affirme:

1- avoir émis 8 factures de droits de mutation ou de taxation supplémentaire le 13 mai 2024, incluant celle destinée à la partie demanderesse;

2- avoir mis sous enveloppe les 8 factures le même jour, lesquelles ont été ramassées par la postière le 14 mai 2024.

La partie défenderesse a expliqué à la partie demanderesse qu'il lui était impossible de faire remise des intérêts compte tenu de la législation applicable.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse soutient n'avoir jamais reçu le compte relatif aux droits de mutation daté du 13 mai 2024 (D-2) et reproche à la partie défenderesse d'avoir attendu 4 mois avant de transmettre un Avis de rappel. La partie demanderesse ajoute qu'elle disposait des sommes requises pour payer les droits de mutation et qu'elle aurait procédé au paiement immédiat du compte si elle l'avait reçu.

La partie défenderesse soutient que le compte relatif aux droits de mutation a bel et bien été produit et envoyé conformément aux procédures habituelles et au même moment que plusieurs autres factures qui ont toutes été acquittées. La responsabilité de vérifier et de payer les droits de mutation incombe aux propriétaires. Ainsi, les intérêts sont justifiés car la facture n'a pas été payée à l'échéance du 12 juin 2024.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

La partie demanderesse est-elle bien fondée de réclamer le remboursement des intérêts payés sur la facture de droits de mutation datée du 13 mai 2024 au montant de 333,43\$?

V. LE DROIT APPLICABLE

Code municipal du Québec

Article 11 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières

Articles 21 et 23 du Règlement no 23-583 décrétant les modalités de taxation, de compensation, d'autres redevances et de tarification annuelle pour la fourniture de biens et de services de la municipalité de la Paroisse de Sainte-marie-Madeleine pour l'année 2024

VI. ANALYSE

L'article 11 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières prévoit le moment où les droits de mutation deviennent exigibles :

"Le droit de mutation est exigible à compter du trente et unième jour suivant l'envoi d'un compte à cet effet par le fonctionnaire chargé de la perception des taxes de la municipalité. Il porte intérêt à compter de ce jour au taux alors en vigueur pour les intérêts sur les arriérés de ces taxes."

Cela dit, la Cour du Québec a reconnu l'existence d'une présomption selon laquelle le législateur présume l'accomplissement par les officiers municipaux des devoirs prescrits par la loi, d'une part, et le fonctionnement normal de la poste d'autre part (1).

Il s'agit d'une présomption simple, laquelle peut être renversée par une preuve contraire suffisamment convaincante et probante.

Qu'en est-il en l'espèce?

La partie défenderesse a établi, par une preuve fiable, l'envoi à la partie demanderesse du compte relatif aux droits de mutation daté du 13 mai 2024 (D-2) au moyen de la Déclaration assermentée de Madame Nathalie Cormier. Il appert que cette dernière a émis 8 factures (D-3), incluant celle adressée à la partie demanderesse, lesquelles ont été mises dans des enveloppes ramassées le lendemain par la postière. Les noms et adresse apparaissant au compte expédié étaient exacts, tel qu'il appert de la pièce D-2. En ce sens, la partie demanderesse n'a pas été en mesure de renverser la présomption en lien avec l'accomplissement adéquat des devoirs des officiers municipaux et la soussignée conclut que la partie défenderesse a bel et bien émis et transmis le compte à la partie demanderesse.

Par ailleurs, la soussignée ajoute que le délai entre l'envoi du compte relatif aux droits de mutation et l'Avis de rappel est conforme au Règlement municipal no 23-583.

Cependant, la partie demanderesse, ainsi que sa conjointe, affirment de manière catégorique et convaincante n'avoir jamais reçu le compte de droits de mutation daté du 14 mai 2024. Ce n'est que le 22 octobre 2024, lors de la réception de l'Avis de rappel qu'ils ont eu connaissance de l'émission du compte initial, du retard à l'acquitter et des intérêts facturés. Dès le lendemain, ils ont communiqué avec la partie défenderesse afin de l'informer de la situation, laquelle leur a alors souligné qu'aucune remise des intérêts n'était possible en vertu de la législation applicable.

Par ailleurs, la partie demanderesse a démontré qu'elle disposait, en tout temps pertinent, des sommes nécessaires pour acquitter les droits de mutation (P-3), lesquels ont d'ailleurs été payés dès le lendemain de la réception de l'Avis de rappel, soit le 23 octobre 2024. Elle a également établi avoir effectué, entre les mois de juin et d'octobre 2024, les versements 4, 5 et 6 des taxes municipales selon les échéances prévues au compte de taxes municipales pour l'année 2024 remis par la propriétaire antérieure (P-4). M. Lizée a candidement indiqué qu'en juin 2024, il n'avait pas connaissance de problème de distribution postale à son adresse, mais il y résidait alors depuis peu, de sorte que l'historique disponible est peu révélateur. Ces éléments, pris ensemble, permettent de conclure à la crédibilité des propos de la partie demanderesse et ne laissent voir aucune raison pour laquelle elle aurait omis d'acquitter le compte si celui-ci avait effectivement été reçu.

Compte tenu de ce qui précède, la soussignée considère que la présomption du fonctionnement normal de la poste a été renversée et conclut que la partie demanderesse n'a pas reçu le compte relatif aux droits de mutation daté du 13 mai 2024, et ce tel qu'elle le déclare.

En conséquence, la partie demanderesse n'est pas tenue au paiement des intérêts lui ayant été facturés. Ceux-ci ayant été payés sous protêt, ils devront lui être remboursés plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle calculés depuis la date du paiement fait sous protêt, à savoir le 25 octobre 2024.

Finalement, compte tenu du fait que la partie défenderesse a transmis le compte pour les droits de mutation et qu'elle ne pouvait, en raison de l'article 981 du Code municipal, faire remise des intérêts, chaque partie assumera ses propres frais de justice.

(1) Descoteaux c. Notre-Dame-de-l'Île Perrot, 97BE-680; Sorel-Tracy (ville) c. Cadorette, 2004 CanLII 21132; Municipalité du Canton de Harrington c. Coallier, 2025 QCCQ 598

VII. DÉCISION

ACCUEILLE la Demande de la partie demanderesse;

CONDAMNE la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 333,43\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 25 octobre 2024.

Chaque partie assumant ses frais de justice.

ce 14 novembre 2025

Montréal

Lieu

Date

Geneviève

Prénom

Chabot

Nom

Arbitre accréditée par le Barreau du Québec



Signature