



M^e Olivier Arseneau
Avocat

Le paiement des créances municipales : Quelles sont les modalités du paiement en plusieurs versements ?

En matière de taxes foncières municipales, la règle générale figurant à la *Loi sur la fiscalité municipale* (ci-après « LFM ») prévoit que le paiement s'effectue en un seul versement. Cependant, cette même loi prévoit, à son article 252, la possibilité que le débiteur paie en plusieurs versements. La présente chronique vise à rappeler les principes applicables au paiement des taxes foncières en plusieurs versements. Nous traiterons également des droits de mutation ainsi que d'autres créances municipales, telles que les compensations pour services municipaux.

Exigences de base

Pour que le paiement de taxes foncières puisse être effectué en plusieurs versements, il faut que le total de la créance atteigne minimalement 300 \$¹. Le débiteur aura alors le choix de payer en deux versements. Les municipalités peuvent également fixer certaines modalités par règlement, comme un nombre supplémentaire de versements.

Exigibilité de la créance

Lorsque les taxes foncières sont payables en un seul versement, le solde doit être acquitté dans les 30 jours qui suivent l'expédition du compte. Quand elles peuvent être payées en deux versements (300 \$ ou plus), le deuxième versement doit être effectué au plus tard au 90^e jour après le 30^e jour qui suit l'expédition du compte. Ainsi, le deuxième versement doit être payé au plus tard 120 jours après l'envoi du compte de taxes. La municipalité peut toutefois, par règlement, allonger le délai de paiement applicable.

Par ailleurs, il est important de noter que la loi prévoit que, en principe, le solde complet est exigible aussitôt qu'un délai pour le paiement d'un versement est échu. Ainsi, même si un débiteur peut payer en plusieurs versements, s'il est en défaut pour l'un de ceux-ci, le reste du solde est exigible. Encore une fois, la municipalité peut déroger à cette règle générale par règlement et prévoir que seul le versement échu devient exigible.

Les autres créances municipales

En ce qui concerne les autres créances municipales, comme les compensations pour services municipaux, la municipalité peut, par règlement, décider que les règles de l'article 252 de la LFM ou encore celles prévues dans le règlement à l'égard des taxes foncières s'appliquent intégralement à ces autres créances. Généralement, les municipalités prévoient que ces règles s'appliquent à ces autres créances lorsque celles-ci sont à la charge du propriétaire d'un immeuble.

Droits de mutation

En ce qui concerne les droits de mutation, ils sont soumis à un cadre législatif qui leur est propre. En effet, c'est la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* qui dicte les règles du jeu en cette matière. Cette loi prévoit que le droit de mutation est dû à partir du transfert d'immeuble. Si le transfert est inscrit au bureau de la publicité des droits dans un délai de 90 jours, le compte sera alors exigible au 31^e jour suivant l'envoi du compte, de la même manière que les taxes foncières. Cependant, si le transfert n'est pas inscrit dans un délai de 90 jours, la loi prévoit un mécanisme entièrement différent que nous n'aborderons pas davantage dans cette chronique.

En revanche, contrairement aux autres créances abordées, aucune disposition de la loi ne permet à une municipalité d'échelonner le paiement du droit de mutation en plusieurs versements comme le permet la LFM.

Pour le recouvrement de droits de mutation, la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* prévoit que la prescription de trois ans débutera à compter de l'inscription du transfert, s'il a été dûment inscrit dans le délai de 90 jours. De plus, en cas de défaut de paiement, la municipalité pourra procéder à la vente de l'immeuble de la même façon qu'elle peut le faire en cas de défaut de paiement de taxes. Pour les fins du recouvrement de la créance impayée, ces droits de mutation sont donc assimilables à une taxe municipale.

¹ Règlement sur le paiement des taxes foncières municipales en plusieurs versements, c. F-2.1, r. 9.