

COURT OF APPEAL OF  
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU  
NOUVEAU-BRUNSWICK

96-21-CA

KENNETH CREELMAN and ROXIE  
CREELMAN

KENNETH CREELMAN et ROXIE CREELMAN

APPELLANTS

APPELANTS

- and -

- et -

EXECUTIVE DIRECTOR OF ASSESSMENT  
FOR THE PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

DIRECTEUR EXÉCUTIF DE L'ÉVALUATION  
POUR LA PROVINCE DU NOUVEAU-  
BRUNSWICK

RESPONDENT

INTIMÉ

Creelman et al. v. Executive Director of  
Assessment for the Province of New Brunswick,  
2022 NBCA 13

Creelman et autre c. Directeur exécutif de  
l'évaluation pour la Province du Nouveau-  
Brunswick, 2022 NBCA 13

CORAM:

The Honourable Justice Quigg  
The Honourable Justice Baird  
The Honourable Justice LeBlond

CORAM :

l'honorable juge Quigg  
l'honorable juge Baird  
l'honorable juge LeBlond

Appeal from a decision of the Court of Queen's  
Bench:  
August 10, 2021

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la  
Reine :  
le 10 août 2021

History of case:

Historique de la cause :

Decision under appeal:  
2021 NBQB 169

Décision frappée d'appel :  
2021 NBBR 169

Preliminary or incidental proceedings:  
N/A

Procédures préliminaires ou accessoires :  
s.o.

Appeal heard:  
January 25, 2022

Appel entendu :  
le 25 janvier 2022

Judgment rendered:  
April 21, 2022

Jugement rendu :  
le 21 avril 2022

Reasons for judgment by:  
The Honourable Justice Baird

Motifs de jugement :  
l'honorable juge Baird

Concurred in by:  
The Honourable Justice Quigg  
The Honourable Justice LeBlond

Souscrivent aux motifs :  
l'honorable juge Quigg  
l'honorable juge LeBlond

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellants:  
Frederick C. McElman, C.M., Q.C., and Kathleen  
A. Nash

Pour les appelants :  
Frederick C. McElman, C.M., c.r., et Kathleen A.  
Nash

For the respondent:  
Justin M. Wies

Pour l'intimé :  
Justin M. Wies

THE COURT

LA COUR

The appeal is dismissed with costs of \$2,000.

L'appel est rejeté avec dépens de 2 000 \$.

The judgment of the Court was delivered by

BAIRD, J.A.

I. Introduction

[1] This appeal engages s. 37(1) of the *Assessment Act*, R.S.N.B. 1973, c. A-14 (“*Act*”), which allows for an appeal to a judge of the Court of Queen’s Bench of New Brunswick from an order, ruling or decision of the Assessment and Planning Appeal Board (“Board”) “on any question of law” (s. 37(1)). The appellants argue the decision of the Court of Queen’s Bench was incorrect.

[2] The appellants own residential property in the City of Fredericton. Effective January 1, 2019, the property was assessed in the amount of \$1,641,200 for tax purposes by the Executive Director of Assessment for the Province of New Brunswick. Following a failed request for reconsideration, they filed an appeal with the Board. At that hearing, the Board received an evaluation report prepared by the Altus Group, on behalf of the appellants, in which various comparable properties were examined. Altus determined the value of the property was \$954,500. The appeal was heard by the Board on September 9, 2020. On October 9, 2020, the Board, in a fourteen-page decision, ordered the Director to vacate the 2019 assessment and “substitute the amount” of \$1,341,200 (para. 57).

[3] The appellants unsuccessfully appealed that decision to the Court of Queen’s Bench and now come before this Court. They submit the judge failed to apply the proper standard of review and erred in law when he found the Board had provided sufficient reasons to support its decision. They request an order that:

- a) the judge’s decision be reversed;
- b) the Board’s decision dated October 9, 2020, be vacated;
- c) the Director enter an assessment for the property in the amount of \$954,500;
- d) they receive costs; and

e) such further relief as the Court deems just.

## II. Grounds of Appeal

[4] The appellants raise several grounds of appeal, which can be summarized as follows. First, they submit the *Act* compelled the judge to assess the Board's decision through the lens of the correctness standard, and, although the judge acknowledged this was the case, he applied a reasonableness standard. Second, they argue the judge erred in law when he found the Board provided sufficient reasons to allow for meaningful appellate review. They contend the Board's decision did not contain sufficient findings of fact that were rationally connected to the evidence, there was no analysis of the factors the Board considered and weighed, nor were there reasons to inform how it decided to reduce the assessed value of the property by \$300,000, thereby raising the issue of arbitrary decision-making.

## III. Standard of Review

[5] Section 37(1) of the *Assessment Act* provides that “[a]n appeal lies to a judge of the Court of Queen’s Bench of New Brunswick from an order, ruling or decision of the Board on any question of law.” It follows the standard is correctness. The *Act* provides a further right of appeal to this Court under s. 37(8) which states that the standard rules of appeal apply. Since the question raised is forcibly one of law, it follows that the standard of review is correctness: *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235.

[6] As mentioned, the appellants assert the Board failed to provide sufficient reasons and thereby violated the rules of procedural fairness. Writing for this Court in *Her Majesty the Queen in Right of the Province of New Brunswick, as represented by the Minister of Education v. Kennedy et al.*, 2015 NBCA 58, [2015] N.B.J. No. 251 (QL), Drapeau C.J.N.B. (as he then was) held that issues of procedural fairness do not involve any deferential standard of review. However, the judge must still determine the content of the duty of fairness (para. 82). See also *Agraira v. Canada (Public Safety and Emergency*

*Preparedness*), 2013 SCC 36, [2013] 2 S.C.R. 559, at paras. 93-97. Binnie J. concluded in *C.U.P.E. v. Ontario (Minister of Labour)*, 2003 SCC 29, [2003] 1 S.C.R. 539, the content of procedural fairness goes to the manner in which the decision was made (para. 102).

#### IV. Analysis

[7] Section 29(2) of the *Act* establishes the jurisdiction of the Board. It reads:

**29(2)** The notice of appeal referred to in subsection (1) shall contain a statement of the allegations of fact, the statutory provisions upon which the appellant relies and the reasons that the appellant intends to rely upon in support of his appeal.

**29(2)** L'avis d'appel visé au paragraphe (1) doit exposer les faits allégués, les dispositions législatives invoquées par l'appelant et les motifs sur lesquels il entend fonder son appel.

[8] The powers of the Board are set out in s. 34, which reads:

#### **Powers of Board**

#### **Pouvoirs de la Commission**

**34(1)** The Board may dispose of an appeal by

**34(1)** La commission peut statuer sur un appel

(a) refusing to hear the appeal where the party appealing, having been required to provide information under sections 8 and 9, fails to provide such information,

a) en refusant de l'entendre, lorsque l'appelant a omis de fournir les renseignements qui lui ont été demandés en vertu des articles 8 et 9,

(b) dismissing it,

b) en le rejetant,

(c) allowing it and directing the Director

c) en l'accueillant et en ordonnant au directeur

(i) to vacate the assessment, or

(i) d'annuler l'évaluation, ou

(ii) to make specific variations in the assessment, or

(ii) d'apporter certaines modifications déterminées à l'évaluation, ou

(d) referring the assessment back to the Director for reassessment in accordance with the recommendations

d) en renvoyant de nouveau l'évaluation au directeur pour qu'il fasse une nouvelle évaluation

of the Board.

conformément aux recommandations  
de la Commission.

[9] The appellants submit the Board gave a “cursory nod” to the evidence and the arguments, and its reasons were insufficient, raising the issue of procedural fairness. The judge addressed this complaint in his decision, relying on *Newfoundland and Labrador Nurses’ Union v. Newfoundland and Labrador (Treasury Board)*, 2011 SCC 62, [2011] 3 S.C.R. 708. He correctly noted the decision maker has discretion, and the “law” does not require he or she to comment directly if it accepted one party’s submission or position over the other, or considered each piece of evidence (para. 14).

[10] It is clear the judge was alive to the appellants’ claim the Board’s fourteen-page decision was insufficient. He reproduced s. 37(1) of the *Act* as confirmation that “the only path to [his] court” was to establish an error of law (para. 17). He then proceeded to review the Board’s decision and to address the appellants’ complaints. He concluded:

[...] Whether I concur with its conclusions is not the test. I am left to wonder what the Board could have said further to justify their decision. The Board does not rely on charts. It relies on a statutorily conferred discretion and expertise – a combination which, by its nature, is hard to supplant. [...]  
[para. 19]

[11] Relying on *Director of Assessment v. Brayson Developments Inc.*, 2017 NBQB 157, [2017] N.B.J. No. 200 (QL), the appellants argue the above conclusion means, although the judge purported to apply the correctness standard of review, in reality, he conducted a reasonableness analysis. In *Brayson*, Morrison J. set aside a Board decision, which concerned the assessment of twenty-two condominium units. In doing so, he wrote:

In my view, the Board has an obligation to provide meaningful written reasons for its decision to reduce the tax assessments by 10% for each of the 22 properties at issue in this appeal. In my view, the reasons fall far short of that which is required. The analysis in all 22 decisions consists of one paragraph. Although the decisions set out the

essential facts and the positions of the parties, there are no findings of fact rationally connected to the evidence nor is there any analysis of the factors that were considered and weighed by the Board in coming to its decision. In short, there is nothing in the written reasons to explain why the Board arrived at a 10% reduction as opposed to an 8% or 15% reduction. Without adequate reasons the decision is arbitrary. As such, the parties have been denied procedural fairness and the Director's statutory right of appeal has been frustrated. [para. 12]

[12] The application judge distinguishes *Brayson* in this case, writing:

It would be obvious that such a cursory conclusion by the Appeal Board on twenty-two appeals could be grounds for attack. But, in the present case, this court is not dealing with (as was the case in *Brayson*) twenty-two, essentially, identical appeal decisions that rely on the exact same wording for disposition. This is a distinguishing factor making its direct application in this case unhelpful. With that said, I wish to be upfront and say that I may differ from Justice Morrison if he is understood to be seeking a more precise explanation of why an assessment is adjusted by, as in his example, 10%, and not 8% or 15%. For me, focusing as I do on the Board's statutory discretion and expertise, the inquiry is more usefully focused on a determination of value falling within a range of defensible outcomes based on the law, evidence and argument. [para. 21]

[13] In *Brayson*, Morrison J., quoting from *Attorney General of New Brunswick v. Pembridge Insurance Company*, 2011 NBCA 2, 368 N.B.R. (2d) 134, wrote that, as a general rule, a decision purporting to fix "just and reasonable" rates will withstand appellate scrutiny if it contains the following:

[...] **(a) a summary of the issues; (b) a review of the relevant evidence; (c) essential findings of fact for which a rational connection to the evidence is articulated; (d) a statement of the factors that weighed in the decision-making process; and (e) an intelligible rational application of those factors to the findings of fact.**

[Emphasis in original; para. 10]

[14] On the same basis, the appellants argue the Board's decision to reduce the assessment of their property by \$300,000 was arbitrary, not supported by a "rational

connection to the evidence,” a reference to the appraisal report conducted by the Altus Group, and they contend, as a result, they were denied procedural fairness.

[15] The judge addressed this argument when he concluded that: “[...] setting the real and true value at \$1,341,200 was *the* essential finding of fact” (emphasis in original). He found there was no other essential finding of fact, and he disagreed with the appellants on the basis there was critical evidence consisting of a “comparison of methodologies for assessment and the various comparable properties and assessments” that were placed in evidence before the Board. He was unable to conclude that “any party” had been denied procedural fairness on this basis (para. 23). I agree.

[16] We know that assessing the value of a property is a finding of fact, for which an appeal is statutorily circumscribed. In *F.W. Woolworth Co. Limited v. Minister of Municipal Affairs* (1982), 38 N.B.R. (2d) 392, [1982] N.B.J. No. 95 (QL) (C.A.), Richard J.A. (as he then was) concluded that an Assessment Board is not bound by evaluations. It may consider them but can “strike a figure of its own” provided it is within the scope of the evidence it accepts (para. 14).

[17] Having reviewed the legal principles, as well as the Board’s decision in the context of the evidence, the judge summarized his conclusions, which I will condense. He found:

- Both parties presented their evidence before the Board;
- The Board’s reasons were sufficient;
- There was no error of law; and
- There was no denial of procedural fairness.

[18] Approximately halfway into paragraph 26, he writes:

[...] The Board does not rely on charts or algorithms to set assessments. It has a statutory right to exercise *discretion*. In the present case, that exercise of discretion resulted in a decision that fell within the range of outcomes based on the

comparable properties (such as there were any direct comparables) and the historic assessments for the Appellants' home. [...] [emphasis in original; para. 26]

[19] The Board's right to exercise discretion in setting an assessment value is not specified in the *Act* but arises from the powers granted to it to carry out its mandate to select a value from the range emanating from the evidence. The discretion is inherent in that mandate. If the Board's reasons are adequate, and there is no error in law apparent, the reviewing court should be loath to disturb the Board's authority to ground its decision within the wide range of possible outcomes that are valid under the "*Act*."

[20] As observed, the judge's authority was limited to a review of the Board's decision on any question of law. A review of the judge's reasons as a whole clearly indicates his analysis was focussed on whether the Board erred in law, and he found it had not.

[21] Concerning the sufficiency of reasons, in *Hubbard v. R.*, 2009 NBCA 28, 360 N.B.R. (2d) 1, Bell J.A. (as he then was) concluded that, on appellate review of the sufficiency of reasons, the question is narrowed to whether the reasons responded to the issues of the case, having regard to the evidence as a whole and the submissions (paras. 7-8). See also *Canada (Citizenship and Immigration) v. Abdulghafoor*, 2015 FC 1020, [2015] F.C.J. No. 1017 (QL), at paras. 30-31.

[22] In my view, this is exactly what the judge did. He reviewed the Board's decision in this context. He responded to the issues raised. I see no error that would persuade the Court to intervene. Here, I would add that the Board's determination in this case was particularly challenging. Given the unique nature of this property, the usefulness of comparators was diminished. Accepting some of the evidence and rejecting other evidence was ultimately a weighing exercise by the Board. Although I somewhat agree with the appellants' complaint that reducing the value of the property by \$300,000 without offering an explanation as to how it arrived at this figure could be viewed by some as arbitrary, the Board was well within its authority to do so, and, as noted, the judge found it was within the Board's discretion to fix a value within the range. The fact

the Board did not accept the valuation offered by the appellants does not make its decision wrong. In my view, the judge's review of the Board's decision was correct.

[23] Finally, the appellants submit that a significant part of the Board's decision was a "cut and paste" from older jurisprudence, which was adopted by the Board as its own analysis (paras. 30-40). This practice should be avoided. It calls into question the reliability of the Board's expertise and its legal research in any given case, particularly given its mandate under s. 34(1) of the *Act*. However, it is my view that approach did not invalidate its decision, in this case.

V. Conclusion

[24] I discern no error of law in the judge's analysis that would warrant appellate intervention and, as a result, I would dismiss the appeal with costs of \$2,000.

VI. Disposition

[25] The appeal is dismissed with costs of \$2,000.

LA JUGE BAIRD

I. Introduction

[1] Le présent appel fait intervenir le par. 37(1) de la *Loi sur l'évaluation*, L.R.N.-B. 1973, ch. A-14 (la *Loi*), qui autorise l'appel, devant la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick, de toute ordonnance ou décision de la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme (la « Commission ») « sur toute question de droit » (par. 37(1)). Les appelants prétendent que la décision de la Cour du Banc de la Reine est erronée.

[2] Les appelants sont propriétaires d'un bien résidentiel sis dans la ville de Fredericton. En date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, le directeur exécutif de l'évaluation pour la province du Nouveau-Brunswick a établi la valeur de leur bien à 1 641 200 \$ aux fins d'imposition foncière. À la suite du rejet d'une demande de réexamen, ils ont déposé un appel devant la Commission. Lors de l'audience tenue devant elle, la Commission a reçu en preuve un rapport d'évaluation préparé par le Groupe Altus, pour le compte des appelants, dans lequel différents biens comparables étaient examinés. Altus a établi la valeur du bien à 954 500 \$. La Commission a entendu l'appel le 9 septembre 2020. Le 9 octobre 2020, la Commission, dans une décision de quatorze pages, a ordonné au directeur exécutif d'annuler l'évaluation faite en 2019 et d'y [TRADUCTION] « substituer le montant » de 1 341 200 \$ (par. 57).

[3] Les appelants ont interjeté appel de cette décision à la Cour du Banc de la Reine, mais leur appel a été rejeté et ils s'adressent maintenant à notre Cour. Ils font valoir que le juge n'a pas appliqué la bonne norme de contrôle et a commis une erreur de droit lorsqu'il a conclu que la Commission avait suffisamment motivé sa décision. Ils sollicitent une ordonnance prescrivant ce qui suit :

- a) l’infirmité de la décision du juge;
- b) l’annulation de la décision de la Commission datée du 9 octobre 2020;
- c) l’inscription par le directeur d’une évaluation du bien s’établissant à 954 500 \$;
- d) l’attribution de dépens à leur profit;
- e) toute autre mesure réparatoire que la Cour peut estimer juste.

## II. Moyens d’appel

[4] Les appelants soulèvent plusieurs moyens d’appel que l’on peut résumer ainsi. En premier lieu, ils prétendent que la *Loi* obligeait le juge à apprécier la décision de la Commission à l’aune de la norme de la décision correcte et que, bien que le juge ait reconnu que c’était bien la norme applicable, il a appliqué celle de la décision raisonnable. En second lieu, ils prétendent que le juge a commis une erreur de droit lorsqu’il a conclu que la Commission avait suffisamment motivé sa décision pour permettre un contrôle valable en appel. Ils font valoir que la décision de la Commission ne contenait pas des conclusions de fait suffisantes ayant un lien rationnel avec la preuve, qu’il n’y a eu aucune analyse des facteurs que la Commission a pris en considération et appréciés et qu’il n’y avait pas de motifs permettant de savoir de quelle façon elle a décidé de réduire de 300 000 \$ la valeur d’évaluation du bien, ce qui soulève la question d’un processus décisionnel arbitraire.

## III. Norme de contrôle

[5] Le paragraphe 37(1) de la *Loi sur l’évaluation* dispose qu’« [u]n appel peut être interjeté devant la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick de toute ordonnance ou décision de la Commission sur toute question de droit ». Il s’ensuit que la norme de contrôle est celle de la décision correcte. La *Loi* prévoit aussi, au par. 37(8), un droit d’interjeter appel devant notre Cour et dispose que les règles habituelles régissant les appels s’appliquent. Puisque la question soulevée est forcément une question de droit,

il s'ensuit que la norme de contrôle applicable est celle de la décision correcte : *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235.

- [6] Comme nous l'avons vu, les appelants prétendent que la Commission n'a pas suffisamment motivé sa décision et a ainsi violé les règles de l'équité procédurale. Le juge Drapeau, juge en chef du Nouveau-Brunswick (tel était alors son titre), qui rendait jugement au nom de notre Cour dans l'arrêt *Sa Majesté la Reine du chef du Nouveau-Brunswick, représentée par le ministre de l'Éducation c. Kennedy et autres*, 2015 NBCA 58, [2015] A.N.-B. n° 251 (QL), a conclu que la question de l'équité procédurale ne fait intervenir aucune norme de contrôle déferente. Toutefois, le juge doit néanmoins déterminer ce que vise l'obligation d'agir équitablement (par. 82). Voir aussi l'arrêt *Agraira c. Canada (Sécurité publique et Protection civile)*, 2013 CSC 36, [2013] 2 R.C.S. 559, aux par. 93 à 97. Dans l'arrêt *S.C.F.P. c. Ontario (Ministre du Travail)*, 2003 CSC 29, [2003] 1 R.C.S. 539, le juge Binnie a conclu que l'équité procédurale concerne la manière dont la décision a été prise (par. 102).

#### IV. Analyse

- [7] Le paragraphe 29(2) de la *Loi* établit la compétence de la Commission. Il est ainsi rédigé :

**29(2)** The notice of appeal referred to in subsection (1) shall contain a statement of the allegations of fact, the statutory provisions upon which the appellant relies and the reasons that the appellant intends to rely upon in support of his appeal.

**29(2)** L'avis d'appel visé au paragraphe (1) doit exposer les faits allégués, les dispositions législatives invoquées par l'appelant et les motifs sur lesquels il entend fonder son appel.

- [8] Les pouvoirs de la Commission sont énoncés à l'art. 34 qui est ainsi rédigé :

#### **Powers of Board**

**34(1)** The Board may dispose of an appeal by

#### **Pouvoirs de la Commission**

**34(1)** La commission peut statuer sur un appel

- |   |  |
|---|--|
| (a) refusing to hear the appeal where the party appealing, having been required to provide information under sections 8 and 9, fails to provide such information, | a) en refusant de l'entendre, lorsque l'appelant a omis de fournir les renseignements qui lui ont été demandés en vertu des articles 8 et 9,     |
| (b) dismissing it,  | b) en le rejetant,   |
| (c) allowing it and directing the Director  | c) en l'accueillant et en ordonnant au directeur   |
| (i) to vacate the assessment, or  | (i) d'annuler l'évaluation, ou   |
| (ii) to make specific variations in the assessment, or  | (ii) d'apporter certaines modifications déterminées à l'évaluation, ou   |
| (d) referring the assessment back to the Director for reassessment in accordance with the recommendations of the Board.   | d) en renvoyant de nouveau l'évaluation au directeur pour qu'il fasse une nouvelle évaluation conformément aux recommandations de la Commission. |

[9] Les appelants prétendent que la Commission n'a accordé qu'un [TRADUCTION] « hochement rapide » aux éléments de preuve et aux arguments et que sa décision était insuffisamment motivée, ce qui soulève la question de l'équité procédurale. Le juge a examiné cette doléance dans sa décision, s'appuyant, à cet égard, sur l'arrêt *Newfoundland and Labrador Nurses' Union c. Terre-Neuve-et-Labrador (Conseil du Trésor)*, 2011 CSC 62, [2011] 3 R.C.S. 708. Il a à bon droit souligné que le décideur a un pouvoir discrétionnaire et que le [TRADUCTION] « droit » n'exige pas qu'il indique directement s'il a préféré les observations ou la position d'une partie à celles de l'autre ou s'il a tenu compte de chaque élément de preuve (par. 14).

[10] Il est évident que le juge était bien au fait de la prétention des appelants selon laquelle la décision de la Commission, qui comptait quatorze pages, était insuffisante. Il a reproduit le par. 37(1) de la *Loi* afin de bien confirmer que [TRADUCTION] « [l]a seule avenue menant à [cette] Cour » exigeait qu'une erreur de

droit soit établie (par. 17). Il a ensuite entrepris d'examiner la décision de la Commission ainsi que les doléances des appelants et a tiré la conclusion suivante :

[TRADUCTION]

[...] Que je souscrive ou non à ses conclusions n'est pas le critère applicable. Je ne peux que me demander ce que la Commission aurait pu dire de plus pour justifier sa décision. La Commission ne se fonde pas sur des tableaux. Elle se fonde sur son pouvoir discrétionnaire d'origine législative et sur son expertise, une combinaison qui, par sa nature même, est difficile à supplanter. [...] [par. 19]

[11] Les appelants invoquent la décision *Director of Assessment c. Brayson Developments Inc.*, 2017 NBBR 157, [2017] A.N.-B. n° 200 (QL), et prétendent que la conclusion susmentionnée signifie que le juge, bien qu'il fût censé appliquer la norme de contrôle de la décision correcte, a en réalité effectué une analyse fondée sur le caractère raisonnable de la décision. Dans la décision *Brayson*, le juge Morrison a annulé une décision de la Commission se rapportant à l'évaluation de vingt-deux unités condominiales. Voici ce qu'il a écrit :

[TRADUCTION]

À mon avis, la Commission a l'obligation de fournir des motifs écrits valables relativement à sa décision de réduire de 10% la valeur d'évaluation de chacun des 22 biens en cause dans le présent appel. À mon sens, les motifs sont loin de répondre aux exigences. L'analyse présentée dans chacune des 22 décisions ne comporte qu'un paragraphe. Même si les décisions exposent les faits essentiels et les positions des parties, il n'y a aucune conclusion de fait ayant un lien rationnel avec la preuve ni aucune analyse des facteurs examinés et pondérés par la Commission pour arriver à sa décision. Bref, il n'y a rien dans les motifs écrits qui explique pourquoi la Commission est arrivée à une réduction de 10%, plutôt qu'à une réduction de 8% ou de 15%. En l'absence de motifs suffisants, la décision est arbitraire. Par conséquent, les parties ont été privées de leur droit à l'équité procédurale et le droit d'appel d'origine législative du directeur a été contrecarré. [par. 12]

[12] Le juge saisi de la demande a établi une distinction entre la décision *Brayson* et la présente affaire et a écrit ceci :

[TRADUCTION]

Il semblerait évident que le fait que la Commission d'appel a tiré une telle conclusion superficielle relativement à 22 appels constituerait une raison valable de contester ces décisions. Toutefois, en l'espèce, notre Cour n'est pas saisie de 22 décisions en appel essentiellement identiques (comme c'était le cas dans *Brayson*) et dont le dispositif répète exactement le même libellé. Il s'agit d'un facteur de différenciation qui rend l'application directe de cette affaire à la présente cause peu utile. Cela dit, je souhaite être franc et affirmer que je ne suis peut-être pas du même avis que le juge Morrison s'il voulait, comme on semble le croire, une explication plus précise des raisons pour lesquelles une évaluation est rajustée de 10%, et non de 8% ou de 15%, pour reprendre son exemple. Pour ma part, préférant porter mon attention comme je le fais sur le pouvoir discrétionnaire d'origine législative et sur l'expertise de la Commission, il me semble plus utile de concentrer l'analyse sur l'établissement d'une valeur appartenant à une gamme de résultats pouvant se justifier et qui sont fondés sur le droit, la preuve et les arguments. [par. 21]

[13] Dans la décision *Brayson*, le juge Morrison, qui citait *Procureur général du Nouveau-Brunswick c. Pembridge Insurance Company*, 2011 NBCA 2, 368 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 134, avait conclu que, en règle générale, une décision censée fixer des tarifs « justes et raisonnables » résistera à l'examen en appel si elle renferme les éléments suivants :

**[...] a) un résumé des questions en litige; b) un examen de la preuve pertinente; c) les conclusions de fait essentielles pour lesquelles un lien rationnel avec la preuve est formulé; d) un énoncé des facteurs qui ont pesé dans le processus de prise de décision; et e) une application rationnelle intelligible de ces facteurs aux conclusions de fait.** [Gras dans l'original; par. 10]

[14] Pour la même raison, les appelants font valoir que la décision de la Commission de réduire de 300 000 \$ la valeur d'évaluation de leur bien était arbitraire et n'était étayée par aucun « lien rationnel avec la preuve », ce qui est une allusion au

rapport d'évaluation établi par le Groupe Altus, en conséquence de quoi, prétendent-ils, ils ont été privés de leur droit à l'équité procédurale.

[15] Le juge a répondu à cet argument lorsqu'il a conclu que [TRADUCTION] « fixer à 1 341 200 \$ la valeur réelle et exacte était *la* conclusion de fait essentielle » (italique dans l'original). Il a conclu qu'il n'y avait aucune autre conclusion de fait essentielle et il a refusé de souscrire à la prétention des appelants pour le motif qu'il existait des éléments de preuve cruciaux consistant en [TRADUCTION] « une comparaison des méthodes d'évaluation, des différentes propriétés comparables et des évaluations s'y rapportant » qui avaient été déposées en preuve devant la Commission. Il lui a été impossible de conclure, pour ce motif, qu'[TRADUCTION] « une partie » avait été privée de son droit à l'équité procédurale (par. 23). Je suis d'accord avec lui.

[16] Nous savons que l'évaluation d'un bien est une conclusion de fait, à l'égard de laquelle il existe un droit d'appel délimité par la loi. Dans l'arrêt *F.W. Woolworth Co. Limited c. Minister of Municipal Affairs* (1982), 38 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 392, [1982] A.N.-B. n° 95 (QL) (C.A.), le juge d'appel Richard (tel était alors son titre) a conclu qu'une Commission d'appel en matière d'évaluation n'est pas liée par des évaluations. Elle peut les prendre en considération, mais peut [TRADUCTION] « arriver à son propre chiffre », pourvu que celui-ci soit dans les limites de la preuve qu'elle accepte (par. 14).

[17] Après avoir examiné les principes juridiques ainsi que la décision de la Commission dans le contexte de la preuve, le juge a résumé ses conclusions, que je condenserai. Il a tiré les conclusions suivantes :

- Les deux parties ont présenté leur preuve devant la Commission;
- Les motifs de la Commission étaient suffisants;
- Aucune erreur de droit n'a été commise;
- Aucune partie n'a été privée de son droit à l'équité procédurale.

[18] Vers le milieu du paragraphe 26, il écrit ce qui suit :

[TRADUCTION]

[...] La Commission ne se fie pas à des tableaux ou à des algorithmes pour établir des évaluations. Elle a un droit d'origine législative lui permettant d'exercer un *pouvoir discrétionnaire*. En l'espèce, l'exercice du pouvoir discrétionnaire a produit une décision faisant partie des issues possibles qui étaient fondées sur des propriétés comparables (dans la mesure où des propriétés directement comparables existaient) et sur les évaluations antérieures de la maison des appelants. [...]

[Italique dans l'original; par. 26]

[19] Le droit de la Commission d'exercer un pouvoir discrétionnaire aux fins d'établissement d'une valeur d'évaluation n'est pas expressément mentionné dans la *Loi*, mais il découle des pouvoirs qui lui sont conférés afin qu'elle s'acquitte de son mandat et choisisse une valeur parmi celles qui se dégagent de la preuve. Le pouvoir discrétionnaire est inhérent à ce mandat. Si les motifs de la Commission sont suffisants et qu'il n'y a pas d'erreur de droit apparente, le tribunal qui effectue la révision devrait répugner à s'immiscer dans le pouvoir que possède la Commission de fonder sa décision sur le vaste éventail d'issues possibles qui sont valides en vertu de la *Loi*.

[20] Comme nous l'avons fait observer, le pouvoir du juge se limitait à examiner la décision de la Commission sur toute question de droit. L'examen des motifs du juge dans leur ensemble montre clairement que son analyse portait essentiellement sur la question de savoir si la Commission avait commis une erreur de droit, et il a conclu qu'elle n'en avait pas commis.

[21] En ce qui concerne l'insuffisance des motifs, dans l'arrêt *Hubbard c. R.*, 2009 NBCA 28, 360 R.N.-B. (2<sup>e</sup>) 1, le juge d'appel Bell (tel était alors son titre) a conclu que, dans le cadre de l'examen en appel du caractère suffisant des motifs, la question se résume à savoir si les motifs répondent aux questions en litige, compte tenu de la preuve dans son ensemble et des observations formulées (par. 7 et 8). Voir aussi la décision

*Canada (Citoyenneté et Immigration) c. Abdulghafoor*, 2015 CF 1020, [2015] A.C.F. n° 1017 (QL), aux par. 30 et 31.

[22] J'estime que c'est exactement ce que le juge a fait. Il a examiné la décision de la Commission dans ce contexte. Il a répondu aux questions soulevées. Je ne vois aucune erreur susceptible de convaincre la Cour d'intervenir. J'ajouterais ici qu'il s'agissait pour la Commission d'une affaire particulièrement difficile à trancher. Étant donné le caractère unique du bien en question, l'utilité des comparateurs s'est trouvée réduite. L'acceptation de certains éléments de preuve ou leur rejet a consisté, au final, en un exercice de pondération de la part de la Commission. Bien que je souscrive en partie à la doléance des appelants selon laquelle le fait d'avoir réduit la valeur du bien de 300 000 \$ sans fournir d'explication quant à la façon dont elle en était arrivée à ce chiffre pourrait être considéré comme arbitraire par certaines personnes, la Commission était tout à fait en droit de le faire et, comme nous l'avons souligné, le juge a conclu que la Commission avait le pouvoir discrétionnaire de fixer une valeur parmi l'éventail proposé. Que la Commission n'ait pas accepté l'évaluation présentée par les appelants ne fait pas de sa décision une mauvaise décision. Je suis d'avis que l'examen qu'a fait le juge de la décision de la Commission était correct.

[23] Finalement, les appelants prétendent qu'une partie importante de la décision de la Commission n'était qu'un [TRADUCTION] « couper-coller » d'une jurisprudence plus ancienne, que la Commission a adoptée comme s'il s'agissait de sa propre analyse (par. 30 à 40). Cette pratique est à éviter. Elle met en doute la fiabilité de l'expertise de la Commission et de ses recherches juridiques dans quelque instance que ce soit, compte tenu tout particulièrement du mandat qui lui est conféré au par. 34(1) de la *Loi*. Toutefois, j'estime que cette façon de procéder n'a pas invalidé sa décision en l'espèce.

V. Conclusion

[24] Je ne vois dans l'analyse du juge aucune erreur de droit qui justifierait l'intervention d'une cour d'appel et je suis par conséquent d'avis de rejeter l'appel avec dépens de 2 000 \$.

VI. Dispositif

[25] L'appel est rejeté avec dépens de 2 000 \$.