448 Avenue Argyle

Westmount

Fiche de la propriété — MonRôle, 21 novembre 2026
monrole.ca/p/1775673

L'évaluation au rôle en vigueur

Valeur au rôle	**1 379 600 $**
Terrain	**399 800 $**
Bâtiment	**979 800 $**

Source : rôle d'évaluation foncière de la municipalité, publié par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

Combien coûte 448 Avenue Argyle chaque année ?

- Taxes municipales : environ 8 522 $ par année (estimation). La valeur au rôle multipliée par 0,6177 $ par 100 $: le taux global de taxation réel 2025 de la ville (0,6548 $), baissé pour tenir compte de la hausse de 6 % de l'ensemble des valeurs de la ville depuis. Ce taux est une moyenne pour tous les types de propriétés, pas le taux résidentiel de votre compte; les tarifs fixes et la taxe scolaire n'y sont pas.
  Source : Rapport financier des organismes municipaux, MAMH, 2025 (https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/rapport-financier-des-organismes-municipaux-et-autres-documents)
- Taxe scolaire 2026-2027 : environ 1 070 $ (estimation). Calcul : valeur au rôle × 1,00 (facteur publié par le MAMH pour 2026), moins les premiers 25 000 $, à 0,07899 $ par 100 $, le taux unique fixé par le gouvernement du Québec. Le compte réel part de la valeur uniformisée « ajustée » : quand un nouveau rôle entre en vigueur, la hausse ou la baisse est étalée sur quelques années, donc le compte peut différer de cette estimation.
  Source : Taux de la taxe scolaire 2026-2027 (fixé par le gouvernement du Québec), Centre de services scolaire des Premières-Seigneuries, 2026-08 (https://www.cssps.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/Feuillet_taxe_scolaire_2026-2027.pdf)
- Droits de mutation (« taxe de bienvenue ») : au moins 18 804 $ si la propriété était vendue en 2026. Calcul : valeur au rôle × 1,00 (facteur comparatif 2026 de la ville) = 1 379 600 $, aux tranches provinciales 2026 (0,5 % jusqu'à 62 900 $, 1 % jusqu'à 315 000 $, 1,5 % au-delà). La base réelle est le plus élevé du prix et de ce montant; certains transferts sont exonérés (par exemple entre conjoints ou en ligne directe). Une municipalité peut fixer un taux plus élevé sur la tranche qui dépasse 500 000 $: le montant réel peut alors être plus élevé.
  Source : Droits sur les mutations immobilières, gouvernement du Québec, 2026-02-17 (https://www.quebec.ca/gouvernement/gestion-municipale/finances-fiscalite-municipales/fiscalite/droits-mutations-immobilieres)
- La valeur de cette maison a augmenté de 10,1 points de plus que la moyenne de Westmount au nouveau rôle (moyenne calculée par MonRôle sur les maisons d'un logement : 5,9 %; cette maison : 16,0 %). Si le propriétaire a 65 ans ou plus et remplit les conditions de revenu, d'occupation et de propriété (15 ans), il pourrait avoir droit à la subvention pour aînés relative à une hausse de taxes municipales (jusqu'à 500 $); le montant officiel figure sur le document que la municipalité transmet. Les conditions.
  Source : Revenu Québec, formulaire TP-1029.TM (2025-11); rôle d'évaluation en vigueur (MAMH), 2025-11 (https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/credits-dimpot/subvention-pour-aines-relative-a-une-hausse-de-taxes-municipales/)

Qu'y a-t-il sur le terrain et autour ?

- 2 terrains inscrits au Répertoire des terrains contaminés du gouvernement du Québec se trouvent dans un rayon de 250 m du point de cette propriété; le plus proche, à environ 160 m.
  Source : Répertoire des terrains contaminés, gouvernement du Québec, 2026-11-10 (https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/repertoire-des-terrains-contamines-gtc)
- Ce lot est hors de la zone agricole selon la carte de la CPTAQ.
  Source : CPTAQ — Zone agricole transposée au Cadastre du Québec, 2026-05-01 (https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/zone-agricole-transposee-au-cadastre-du-quebec)

Qu'y a-t-il près de 448 Avenue Argyle ?

- Écoles les plus proches, à vol d'oiseau : École Selwyn House, Campus 1 (privée, primaire et secondaire) à 50 m; École Selwyn House, Campus 2 (privée, secondaire) à 110 m; École internationale de Montréal (publique, secondaire) à 160 m. La carte des secteurs scolaires n'est pas publiée : l'école de quartier dépend du centre de services scolaire (ou de la commission scolaire).
  Source : Localisation des établissements d'enseignement du réseau scolaire au Québec, ministère de l'Éducation, 2026-11-09 (https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/localisation-des-etablissements-d-enseignement-du-reseau-scolaire-au-quebec)

L'historique

- Depuis 2022, l'évaluation de cette propriété a augmenté de 42 %; la médiane des propriétés résidentielles de Westmount présentes aux deux rôles : 37 %.
  Source : Rôles d'évaluation foncière, MAMH (calcul MonRôle), 2026
  (https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec)

Données publiques compilées par MonRôle; MonRôle n'est pas lié aux municipalités. Ce document n'est pas une évaluation.