



L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION:

revue de quelques différences

Par: Me Patrice Ricard

Gatineau – 29 au 31 mai 2008

Dufresne Hébert Comeau Inc

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le Tribunal compétent

Évaluation pour fins fiscales

- Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (TAQ) : **Article 32, Loi sur la justice administrative** (LJA)
- Appel sur permission à la Cour du Québec: **Articles 159 et 160 LJA**, : selon la preuve faite devant le TAQ: **Article 164 LJA**

Expropriation

- Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (TAQ): **Article 32, Loi sur la justice administrative** (LJA)
- Appel sur permission à la Cour du Québec: **Articles 159 et 160 LJA**: selon la preuve faite devant le TAQ: **Article 164 LJA**

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le Tribunal compétent

Évaluation pour fins fiscales

- **Articles 40.1, 41, 42.1 et 43, Loi sur l'expropriation (LE):**
 - Débute par la signification d'un avis d'expropriation à l'exproprié suivi de sa comparution au TAQ.

Expropriation

- **Requête introductive d'un recours, article 138.5 et ss LFM, laquelle fait suite à la demande de révision administrative selon les articles 124 et ss LFM:**

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

- Selon les articles 42 à 46 LFM:
 - Valeur réelle
 - Valeur marchande
 - Valeur réputée

Expropriation

- Selon les articles 58 et 68 LE:

Il s'agit d'une indemnité.

« **58.** L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation. »

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept des valeurs

Évaluation pour fins fiscales

Expropriation

- « 68. Le Tribunal fixe le montant de l'indemnité définitive et statue sur les dépens par une décision motivée, dont il doit transmettre sans délai copie au greffier.

(...)

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

L'indemnité définitive est composée de:

A) Indemnité principale

C'est la valeur du bien exproprié dont il faut écarter toute idée de prix et de relation découlant d'un marché. Il s'agit de la valeur au propriétaire i.e. ce que ça vaut pour lui avec tous les éléments subjectifs probants. Cette valeur au propriétaire comprend la valeur dite marchande qui pourrait être considérée comme le plancher de l'indemnité principale.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

N/A

Expropriation

Cette valeur au propriétaire inclut:

1. La valeur potentielle:

Par l'utilisation future et probable du bien par son propriétaire actuel ou tout acquéreur éventuel (inclut dans la valeur marchande);

2. La valeur spéciale:

Laquelle couvre une utilisation particulière comme dans le cas d'une exploitation commerciale expropriée, ce qui en soit est une valeur subjective.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

(suite valeur spéciale)

i) Elle s'établit en fonction de l'utilisation actuelle;

ii) Elle s'établit en fonction du propriétaire et de lui seul;

Exemple: mise en œuvre éventuelle d'un projet de construction sur le site.

- Il faut alors faire la preuve que le projet est sérieux et réalisable

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

3. La valeur de convenance:

Celle-ci se rattache à certains aménagements et à une combinaison des lieux avantageux pour l'exproprié mais dont ne tiendrait pas compte le commun des acheteurs. Par analogie, cette valeur se compare à une valeur sentimentale, d'agrément ou même matérielle mais qui ne se traduirait pas dans une vente publique.

Exemple: maison expropriée ayant été dans une même famille

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

depuis plusieurs générations;
aménagement paysagé
d'envergure tel que jardin
japonais, mini golf privé, etc.

Si le propriétaire est une
personne morale, il n'a pas droit à
cette valeur de convenance: Ville
de Roberval c. 2633-8194
Québec Inc. [2003] TAQ 1010.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

B) Indemnité accessoire

« 58. L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation. »

Ce sont proprement dit ici des dommages de différents types.

Il y a les dommages évidents

Exemple: coût de déménagement, frais d'expert.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

D'autres dommages sont moins évidents et doivent être démontrés par une preuve appropriée.

1) Dommmages au résidu

Exemples:

Une partie du terrain non expropriée peut devenir non construisible en raison par exemple de la superficie restante ou de sa forme.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

(suite exemples dommages au résidu)

Le dommage au résidu peut être occasionné par des constructions d'infrastructures publiques sur la partie expropriée mais qui défigure le paysage environnant.

Ce type de dommages peut également se refléter comme un coût additionnel requis pour la construction du résidu.

Une perte d'aire de stationnement peut également occasionner une perte de valeur sur la partie de la propriété restante.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

2) Dommage de rapprochement

- Arrive lorsqu'il y a rapprochement d'un immeuble de la ligne d'une rue en raison de l'expropriation.
- Survient aussi lorsqu'il y a réduction d'une marge de recul par rapport aux propriétés contiguës et occasionné par l'expropriation.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

3) Déplacement des bâtiments

Une indemnité peut être octroyée pour déplacer le bâtiment, par exemple sur la partie résiduelle du terrain non exproprié.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

Expropriation

N/A

4) Déracinement social
et
dommages moraux

- Expropriation d'une maison familiale, stress et anxiété occasionnés par le déplacement.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

5) Indemnité de emploi

- Il s'agit des frais de notaire, de recherche d'une nouvelle maison, frais de mutation, frais d'arpentage.

6) Troubles, ennuis et inconvénients

- Par exemple lors d'un retard de l'expropriante à prendre possession et à verser l'indemnité provisionnelle, ce qui peut créer un climat d'incertitude.

(indemnité additionnelle art. 68 LE)

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

- Il peut s'agir aussi de la perte de temps engendrée par l'audition au Tribunal, à la gestion du dossier par l'exproprié, au temps passé avec l'expert et pour les conférences préparatoires.

7) Dommmages au fond de commerce

Il peut y avoir dans le cas d'un commerce exproprié:

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

- Une perte d'achalandage;
- Un manque à gagner;
- Il peut même y avoir fin de l'opération commerciale si le commerce ne peut être re-localisé; on parle alors de dommages de fermeture.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

8) Dommmages de relocalisation et de réinstallation

Ces dommages peuvent viser le coût d'un déménagement, d'aménagement de nouveaux locaux, de frais de publicité et de différences entre le coût d'acquisition d'une propriété alternative avec la valeur du sujet exproprié.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

9) Dommmages occasionnés par les gestes de l'expropriante avant les procédures d'expropriation

- Historiquement, on n'accordait pas ces dommages car antérieur à l'expropriation et n'en découlaient ainsi pas directement.
- La Cour suprême dans l'arrêt Dell Holdings Ltd c. Régie des transports en commun de la région de Toronto, [1997] RCS 32, a changé cela.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Le concept de valeurs

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

La Cour suprême a indiqué que sans pouvoir faire rétroagir la date de l'évaluation, les pertes encourues par les gestes posés par l'administration sont indemnissables si ces gestes s'inscrivaient dans le cadre du processus d'expropriation où s'ils en constituaient une étape.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

La date de l'évaluation

Évaluation pour fins fiscales

- **Article 46** de la Loi sur la fiscalité municipale:

« **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 1er 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.

(...)

Expropriation

- Absence de texte législatif.

En principe, la date est celle de la prise de possession préalable légale ou à défaut la date de l'audition.

- Qu'arrive-t-il alors si on apprend que le sol est contaminé après la date de prise de possession?

Ville de Laval c. Société immobilière Juttian inc., [1990] RJQ 1739 (C.Q.)

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

La date de l'évaluation

Évaluation pour fins fiscales

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. »

- Il s'agit d'une date fixe n'autorisant pas le *hindsight*. On peut retenir que les faits qui étaient connus à la date d'évaluation ou qui étaient prévisibles.

Expropriation

et Ville de Roberval c. 2633-8194 Québec inc. [2003] TAQ 1010, :

- Il fut décidé que tous les faits peuvent être considérés pour rendre justice au texte de l'article 58 qui prévoit des dommages pour tout ce qui résulte directement de l'expropriation et cela même si ces dommages sont révélés seulement à l'audition malgré par exemple une prise de possession préalable.
- La date de l'évaluation est un point de repère pour l'évaluateur pour colliger les informations pertinentes sur le bien et sur les conditions du marché.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

La date de l'évaluation

Évaluation pour fins fiscales

- L'article 46 incorpore une exception à ce principe en permettant de retenir des actes de transfert de propriété postérieurs à la date de référence.

Expropriation

- L'expropriation étant finale, ce qui diffère de l'évaluation pour fins fiscales qui est renouvelable de rôle en rôle. Ainsi, tenir compte seulement de l'information disponible au moment du transfert de propriété causerait une injustice irrémédiable à l'exproprié.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Pouvoirs du Tribunal

Évaluation pour fins fiscales

Articles 144, 145 et 147 LFM

« **144.** Le Tribunal n'est tenu de modifier, ajouter ou supprimer une inscription que si l'erreur ou l'irrégularité constatée est susceptible de causer un préjudice réel. »

« **145.** Pour déterminer s'il y a préjudice réel aux fins de l'article 144, il faut tenir compte de l'unité d'évaluation ou de l'établissement d'entreprise dans son entier. »

Expropriation

Articles 58 et 68 LE

« **58.** L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation. »

- Les parties peuvent toutefois s'entendre intégralement entre elles et ce, après l'ouverture d'un dossier au TAQ.
- Voir les Règles de procédures du Tribunal administratif du Québec à la Règle 33 qui prévoit le dépôt de la déclaration de règlement hors Cour à laquelle doit être joint une copie de l'acte notarié à défaut d'autre entente écrite.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Pouvoirs du Tribunal

Évaluation pour fins fiscales

Articles 144, 145 et 147 LFM

« **147.** Lorsqu'il décide d'un recours relatif à la valeur inscrite au rôle d'une unité d'évaluation ou d'un établissement d'entreprise et qu'il juge que cette valeur doit être modifiée pour éviter un préjudice réel, le Tribunal fixe la valeur à inscrire en divisant la valeur réelle de l'unité d'évaluation ou de l'établissement d'entreprise qu'il a établie conformément aux articles 43 à 46 ou 69.5 et 69.6 par le facteur du rôle déterminé en vertu de l'article 264 pour le premier des exercices auxquels s'applique le rôle, sous réserve des articles 47 et 48. »

Expropriation

Articles 58 et 68 LE

« **68.** Le Tribunal fixe le montant de l'indemnité définitive et statue sur les dépens par une décision motivée, dont il doit transmettre sans délai copie au greffier.

(...)

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Fardeau de la preuve

Évaluation pour fins fiscales

- En principe, le fardeau est au requérant en raison de la **présomption de validité du rôle** qui s'attache aux gestes de l'évaluateur municipal dans l'exercice de ses fonctions et dans l'encadrement de la Loi, ce qui lui fait bénéficier en raison de son caractère officiel de la présomption de validité.

Si l'évaluateur municipal propose une valeur différente de celle déposée, il peut perdre alors le bénéfice de la présomption de validité. La présomption ne jouant plus, il y aura alors audition selon la balance des probabilités.

Expropriation

- **Article 48 de la Loi sur l'expropriation**:

« **48. L'expropriant a le fardeau de la preuve pour ce qui concerne la partie de l'indemnité afférente à la valeur de l'immeuble ou du droit réel immobilier exproprié. L'exproprié, le locataire ou l'occupant de bonne foi a le fardeau de la preuve pour ce qui concerne toute autre partie de l'indemnité. »**

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Fardeau de la preuve

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

a) À l'expropriant pour ce qui est de la valeur du bien exproprié et en principe pour ce qui est de l'utilisation optimale.

b) À l'exproprié pour ce qui est de la valeur du préjudice, ce qui peut inclure le fardeau de prouver les éléments subjectifs liés à la valeur spéciale ou de convenance.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Utilisation optimale: un concept commun mais ...

Évaluation pour fins fiscales

Le zonage en place à la date de référence est très rarement écarté. On a pu ainsi prendre en compte un zonage différent de celui prévalant à la date de référence lorsqu'il avait été mis en preuve une probabilité très forte d'un changement à venir.

Expropriation

- En raison de la fréquente double fonction de l'autorité expropriante comme dans le cas des villes, il peut y avoir conflit d'intérêt du fait que la même autorité régie à la fois la réglementation des utilisations du sol et possède en même temps le pouvoir d'expropriation.

- La Cour suprême du Canada dans Kramer c. Wascana Centre Authority, [1967] RCS 237, avait décidé qu'un zonage en

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Utilisation optimale: un concept commun mais ...

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

expropriation pourrait être écarté si son imposition constituait un prélude à l'expropriation. Le Tribunal peut alors considérer à l'occasion le zonage antérieur.

Exemples:

- Dans certains cas, le Tribunal peut aussi faire abstraction du zonage en place pour retenir le zonage prépondérant du voisinage ou celui qui devrait normalement être mis en place éventuellement.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Utilisation optimale: un concept commun mais ...

Évaluation pour fins fiscales

N/A

Expropriation

- La Chambre de l'expropriation avait déjà mis de côté le zonage agricole parce qu'elle était d'opinion que peut être à court, moyen ou même à long terme, le zonage pourrait être modifié en raison de possibilités de développement et de l'observation de caractéristiques à l'immeuble exproprié lui donnant cette vocation éventuelle.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

Utilisation optimale: un concept commun mais ...

Évaluation pour fins fiscales

Expropriation

N/A

- Il fut déjà jugé qu'un terrain exproprié en zone verte devait être évalué selon un zonage commercial puisqu'il était utilisé pour la vente en gros de légumes.

L'ÉVALUATION POUR FINS FISCALES ET L'ÉVALUATION POUR FINS D'EXPROPRIATION: revue de quelques différences

MERCI DE VOTRE ATTENTION !!!

pricard@dufresnehebert.ca