



REVUE DE LA JURISPRUDENCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

*Assemblée générale annuelle de l'Association des Évaluateurs
Municipaux du Québec (AÉMQ) - 29 mars 2019*

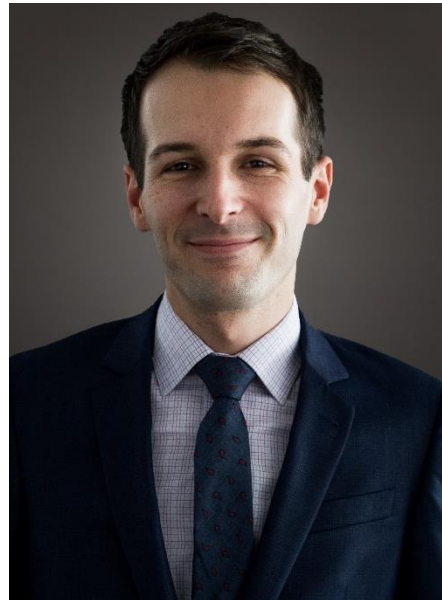
CONFÉRENCIER:

SIMON FRENETTE, AVOCAT

À propos de DHC Avocats

Important cabinet d'avocats se consacrant au droit municipal, au droit du travail et au droit de l'environnement

En droit municipal, notre engagement ferme et unique au Québec: être au service exclusif des municipalités



Simon Frenette, avocat

Introduction

1. But de la formation
2. 268 jugements en évaluation foncière au cours de la dernière année
3. Un mélange de jugements de principe et de rappels
4. Plusieurs sujets abordés (exclusion au rôle, immeubles à vocation unique, présomption de valeur nominale, etc.)

1. *6108639 Canada inc. c. Ville de Pointe Claire*, 2018 QCTAQ 11325

- ▶ Contestation de la valeur des rôles 2017 et 2017
 - ▶ Usine de fabrication de produits cosmétiques et pharmaceutiques
 - ▶ 3 systèmes visés par l'article 65 (1°) LFM : chauffage, climatisation et ventilation
 - ▶ Notion de ce qui est «*normalement nécessaire pour le maintien en bon état de la construction et pour l'occupation de celle-ci par des personnes*» (al.4)
- ▶ Étude de la théorie de la « coquille vide »

1. *6108639 Canada inc. c. Ville de Pointe Claire*, 2018 QCTAQ 11325

- ▶ Théorie de la « coquille vide » de la requérante
 - ▶ Méthode dite de «remplacement»
 - ▶ Considère une coquille vide à laquelle elle ajoute les éléments «normalement nécessaires»
 - ▶ S'il y a écart entre ce qui est normalement nécessaire et ce qui est en place, celui-ci doit être exclu du rôle
 - ▶ Cette méthode fait fi des activités qui sont en place, soit une usine de fabrication de produits cosmétiques et pharmaceutiques

1. 6108639 Canada inc. c. Ville de Pointe Claire, 2018 QCTAQ 11325

- ▶ Le TAQ retient plutôt l'approche de la Ville
 - ▶ La théorie de la requérante équivaut à évaluer des simples entrepôts où circulent des personnes, sans production (ex.: Costco ou Rona)
 - ▶ Équivaut à écarter la réalité à la date de référence
 - ▶ La requérante utilise une suggestion proposée par le guide *La mise au rôle des biens immobiliers industriels du Québec*, soit l'équivalence de systèmes
 - ▶ Le 4^e alinéa oblige l'évaluateur à considérer la vocation de l'immeuble

1. *6108639 Canada inc. c. Ville de Pointe Claire*, 2018 QCTAQ 11325

- ▶ Le TAQ retient plutôt l'approche de la Ville
 - ▶ Ici, la proposition de la requérante n'est pas équivalente
 - ▶ L'équivalence ne tient pas compte des aménagements spécifiques dans plusieurs secteurs de production
 - ▶ L'équivalence a pour effet de dénaturer la vocation de l'immeuble
 - ▶ Il faut plutôt regarder les systèmes en place et exclure ce qui excède ce qui est « normalement nécessaire »
- ▶ Requête pour permission d'en appeler

2. *3801250 Canada inc. c. Gatineau*, 2018 QCTAQ 02658

- ▶ Contestation de la valeur du rôle 2015
 - ▶ Immeuble à bureaux locatifs
 - ▶ Principaux locataires : gouvernement du Canada et la Banque nationale du Canada
 - ▶ Évalué par les deux experts selon la méthode du revenu
- ▶ La requérante applique une désuétude fonctionnelle dans l'application de la méthode du revenu pour absence d'ascenseurs

2. 3801250 Canada inc. c. Gatineau, 2018 QCTAQ 02658

- ▶ Or, la méthode du revenu tient compte de toute désuétude fonctionnelle :

[43] Selon la doctrine et la jurisprudence, la désuétude fonctionnelle est une composante de la méthode du coût. Son utilisation dans le cadre de la méthode du revenu est contraire aux règles de l'art en évaluation.

[44] Normalement, l'évaluation d'un immeuble par la méthode du revenu fait en sorte que les problèmes de nature fonctionnelle de celui-ci se reflètent dans les revenus qu'il génère. (...)

[46] Seules des situations exceptionnelles justifient ce genre de déduction post-capitalisation, par exemple, lorsque des réparations urgentes sont nécessaires en raison d'un entretien différé important et anormal.

3. *Bloom Lake c. Ville de Fermont, 2018* QCTAQ 04461

- ▶ Requête visant l'interprétation des paragraphes 4 et 8 de l'article 65 LFM pour une mine à ciel ouvert :

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

- ▶ Selon la requérante :
 - ▶ Équipements de la mine = tous les équipements utiles à la mine sur le site
 - ▶ Chemin d'accès = tous les chemins de la mine

3. *Bloom Lake c. Ville de Fermont, 2018* QCTAQ 04461

- ▶ Requête visant l'interprétation des paragraphes 4 et 8 de l'article 65 LFM pour une mine à ciel ouvert :

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

- ▶ Selon la requérante :
 - ▶ Équipements de la mine = tous les équipements utiles à la mine sur le site
 - ▶ Chemin d'accès = tous les chemins de la mine

3. *Bloom Lake c. Ville de Fermont*, 2018 QCTAQ 04461

- ▶ Selon la Ville et l'UMQ :
 - ▶ Équipements de la mine = équipements impliqués dans l'extraction du minerai et au lieu où le minerai se trouve
 - ▶ Chemins d'accès = seul le chemin permettant l'accès à l'exploitation minière
 - ▶ La LFM distingue la mine (4°) de l'exploitation minière (8°)
 - ▶ Le législateur a clairement voulu distinguer le lieu d'extraction du minerai de l'exploitation minière dans son sens large

3. Bloom Lake c. Ville de Fermont, 2018 QCTAQ 04461

► Le TAQ donne raison à la Ville et à l'UMQ

[125] En premier lieu, à cet article 65, il apparaît que le législateur a eu recours à deux réalités pour exprimer sa volonté, soit l'utilisation du mot « mine » au paragraphe 4o et du terme « exploitation minière » au paragraphe 8o.

[135] De ces sources, il appert que le terme exploitation minière constitue l'ensemble des activités liées à l'activité minière, de l'extraction à la commercialisation.

[151] De ces sources, il ressort que le mot « mine » signifie l'endroit où le minerai est extrait et non l'ensemble des activités minières qui est le propre de l'exploitation minière.

[152] Le Tribunal est d'opinion que le législateur a sciemment distingué les termes « mine » et « exploitation minière » lorsqu'il a rédigé les paragraphes 4° et 8°. Il référerait à deux réalités complètement distinctes, à savoir le lieu où s'effectue l'extraction du minerai et les activités minières dans son ensemble.

3. *Bloom Lake c. Ville de Fermont*, 2018 QCTAQ 04461

- ▶ Conclusion :
 - ▶ Seuls les équipements servant directement à l'extraction du minerais sont exclus du rôle d'évaluation
 - ▶ Il en est de même pour les chemins qui permettent d'accéder à l'exploitation de la mine, c'est-à-dire le chemin entre la route 389 et la guérite
 - ▶ Tous les chemins dans l'exploitation doivent être portés au rôle
 - ▶ Le principe de la LFM : l'inclusion au rôle
- ▶ Requête pour permission d'en appeler accueillie

4. *Canadian Austin Group c. Ville de Longueuil*, 2018 QCTAQ 05276

- ▶ Contestation de la valeur au rôle 2016 des Galeries Taschereau, valeur de 19 725 000 \$
 - ▶ Suivant les admissions, seul le loyer du Hart est en litige
 - ▶ Bail de 2015, 10 ans, mais clause permettant au locataire de mettre fin au bail avec préavis de 12 mois après le 26^e mois si le *gross rent occupancy cost* (coût d'occupation en fonction du loyer brut) excède 16% des ventes
 - ▶ Clause de loyer additionnel si les ventes atteignent un certain niveau
 - ▶ Selon la requérante, le bail représente le loyer marchand

4. *Canadian Austin Group c. Ville de Longueuil, 2018 QCTAQ 05276*

- ▶ Contestation de la valeur au rôle 2016 des Galeries Taschereau, valeur de 19 725 000 \$
 - ▶ L'expert de la requérante tente d'estimer les ventes futures pour le magasin en comparant les données provenant d'autres magasins en régions éloignées (181 km et 900 km)
 - ▶ Selon la Ville, le bail doit être écarté, car il s'agit d'un bail à court terme et postérieur à la date de référence
 - ▶ Selon le TAQ, les clauses du bail démontrent qu'il s'agit effectivement d'un bail temporaire
 - ▶ Ce qu'on doit rechercher, c'est le loyer du local, pas les ventes

4. *Canadian Austin Group c. Ville de Longueuil*, 2018 QCTAQ 05276

- ▶ Contestation de la valeur au rôle 2016 des Galeries Taschereau
 - ▶ Le TAQ n'est pas convaincu que le magasin Hart ne paierait aucun loyer à pourcentage au propriétaire
 - ▶ Le TAQ utilise plutôt les autres locaux des Galeries Taschereau à titre de loyer paritaire en effectuant des ajustements de temps, d'aménagement et de superficie
 - ▶ Le TAQ fait également un ajustement pour la forme qui ne peut qu'accommoder un seul locataire (300 pi par 100 pi)
- ▶ Requête pour permission d'en appeler rejetée

5. *Frères Maristes (Iberville) c. Ville de Laval*, 2018 QCTAQ 03994

- ▶ Contestation du certificat de 2005 visant à inscrire 9094-8498 Québec inc au rôle selon 174 (10°) LFM
 - ▶ Ville de Laval sait que 9094-8498 Québec inc occupait 40 % du Colisée lors du dépôt du rôle 2004, mais inscrit les Frères Maristes
 - ▶ Selon le TAQ, ce certificat s'apparente à un changement d'opinion, ce que ne permet pas 174 LFM (seule la correction d'office permet de « changer d'idée »)
 - ▶ Le TAQ déclare invalide le certificat (avant le jugement *Drummondville c. 161806 Canada inc.*)

5. *Frères Maristes (Iberville) c. Ville de Laval*, 2018 QCTAQ 03994

- ▶ Contestation de la valeur depuis la vente du 3 juin 2011 à 9094
 - ▶ Droit d'usage consenti au Collège Laval jusqu'en 2034
 - ▶ Vente au prix de 600 000 \$ représentant le quart de la valeur considérant l'usage du Collège Laval
 - ▶ Selon la requérante :

[99] La base de l'argument des requérants est que la théorie du faisceau des droits ne s'applique pas pour le droit d'usage détenu par Maristes, lequel est un droit réel sui generis qui se distingue d'un droit personnel comme un bail.

5. *Frères Maristes (Iberville) c. Ville de Laval*, 2018 QCTAQ 03994

- ▶ Contestation de la valeur depuis la vente du 3 juin 2011 à 9094
- ▶ Selon la Ville :

[101] La Ville plaide que l'unité d'évaluation doit être portée au rôle à sa pleine valeur réelle. Elle doit être évaluée de façon objective, en soustrayant les droits l'affectant émanant des parties agissant entre elles. (...)

[106] En fait, la Ville est d'opinion, jurisprudence à l'appui, que pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, il faut faire abstraction de la diminution des droits réels consentis par son propriétaire, incluant les démembrements de droits de propriété.

5. *Frères Maristes (Iberville) c. Ville de Laval*, 2018 QCTAQ 03994

- ▶ Contestation de la valeur depuis la vente du 3 juin 2011 à 9094
- ▶ Selon le TAQ, la valeur doit tenir compte du droit d'usage, même s'il a librement été consenti :

[137] Dans le cas qui nous occupe, à partir du 3 juin 2011, les droits du Collège Laval dans l'immeuble ne sont pas de la nature d'un bail. Il s'agit d'un droit d'usage, lequel est reconnu par les parties comme un droit réel, donc rattaché à l'immeuble en soit.

[138] Cette contrainte est bien réelle, car un acheteur éventuel ne peut utiliser le Colisée que 40 % du temps. Dans un marché libre et ouvert, le prix convenu tiendrait manifestement compte de cela.

6. *Rigaud-Lots c. Ville de Longueuil*, 2018 QCTAQ 052

- ▶ Requête en irrecevabilité à l'encontre de la contestation du rôle 2016
 - ▶ Représentante de la requérante communique avec le Service de l'évaluation suite au dépôt de la nouvelle valeur
 - ▶ Le représentant de la Ville s'engage à analyser le dossier et à communiquer avec elle, tout en précisant que cela « prendrait du temps »
 - ▶ La représentante relance deux fois la Ville avant le 30 avril 2016

6. *Rigaud-Lots c. Ville de Longueuil*, 2018 QCTAQ 052

- ▶ Requête en irrecevabilité à l'encontre de la contestation du rôle 2016
 - ▶ Selon le TAQ, l'erreur provoquée par un fonctionnaire est assimilable à un cas de force majeure selon 134.1 LFM
 - ▶ Notion d'« *officially induced error* »
 - ▶ Malgré la bonne foi de la Ville, la requérante a retenu un engagement qu'elle serait tenue au courant
 - ▶ La demande de révision a été déposée dans les 60 jours du courriel l'informant que le recours aurait dû être déposé

7. *Kruger Publication Papers Inc. c. Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)

- ▶ Requête en irrecevabilité à l'encontre de la contestation du rôle 2016
 - ▶ Deux usines de Kruger à Trois-Rivières, désignées IVU
 - ▶ La Ville communique un avis IVU ventilé pour chacun des bâtiments et détaillant le coût neuf, la désuétude physique, fonctionnelle et économique
 - ▶ En réponse, Kruger communique globalement qu'un coût neuf, une désuétude physique et une désuétude fonctionnelle/économique

7. *Kruger Publication Papers Inc. c. Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)

- ▶ Requête en irrecevabilité à l'encontre de la contestation du rôle 2016
 - ▶ Selon la Ville indique, ne répond pas aux articles 18.2 et 18.3 LFM

« 18.2. Avant le 15 février du premier exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle d'évaluation foncière est dressé, l'évaluateur doit communiquer par poste recommandée au propriétaire qu'il a avisé conformément à l'article 18.1:

- 1. le coût neuf des constructions faisant partie de l'immeuble, qu'il établit conformément au règlement pris en vertu du paragraphe 10 de l'article 262;*
- 2. la dépréciation qu'il soustrait de ce coût neuf.*

L'avis doit ventiler la dépréciation en précisant, le cas échéant, le montant qui découle de la détérioration physique, de la désuétude fonctionnelle et de la désuétude économique. Il doit également indiquer la méthode de quantification dont résulte chacun de ces montants. »

7. *Kruger Publication Papers Inc. c. Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)

- ▶ Requête en irrecevabilité à l'encontre de la contestation du rôle 2016
 - ▶ Selon la Ville indique, ne répond pas aux articles 18.2 et 18.3 LFM

« 18.3. En cas de désaccord avec l'un des renseignements que l'évaluateur lui a communiqué conformément à l'article 18.2, le propriétaire doit, avant le 1er juin du premier exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle d'évaluation foncière est dressé, communiquer par courrier recommandé à l'évaluateur les renseignements qui sont exigés en vertu de l'article 18.2 et qu'il entend faire reconnaître. »
 - ▶ La Ville conteste également au mandat de la firme d'évaluateurs qui provient de « Kruger inc.»

7. *Kruger Publication Papers Inc. c. Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)

- ▶ Le TAQ accueille la requête en irrecevabilité :
 - ▶ Le mandat ne provient pas des propriétaire et en conséquence, les réponses ne proviennent pas du propriétaire
 - ▶ Le processus IVU est un processus contraignant
 - ▶ La réponse fait défaut de ventiler la dépréciation fonctionnelle et économique
 - ▶ La réponse devait être en lien avec la communication de la Ville et donc ventiler les coûts neufs et dépréciations pour chacun des bâtiments

7. *Kruger Publication Papers Inc. c. Trois-Rivières (Ville)*, 2019 CanLII 20402 (QC TAQ)

► Le TAQ accueille la requête en irrecevabilité :

[7] D'entrée de jeu, le Tribunal souligne que le législateur a modifié la LFM en introduisant aux articles 18.1 à 18.6 un processus préalable d'échange d'informations en vue de la mise au rôle des IVU en raison de la complexité que constitue la mise au rôle de tels immeubles.

[8] Dans le cadre de ce processus d'échange d'informations, le législateur a imposé à l'évaluateur municipal des devoirs à suivre et a aussi imposé des obligations aux propriétaires des IVU.

[9] Le Tribunal souligne que la loi qui est claire et établit un processus qui doit être respecté de part et d'autre. (...)

[27] Le Tribunal est d'avis que le processus prévu aux articles 18.1 à 18.6 LFM n'a pas été respecté par les requérantes, car les informations transmises le 28 mai 2015 n'ont pas été utiles pour la mise au rôle des bâtiments et n'étaient pas réciproques avec les informations communiquées par l'évaluateur

8. Société québécoise des infrastructures c. Trois-Rivières, 2018 QCTAQ 08204

- ▶ Contestation de la valeur au rôle du palais de justice de Trois-Rivières
 - ▶ Immeuble patrimonial ayant été reconstruit et agrandi et a fait l'objet d'une modernisation importante en 2005
 - ▶ Le TAQ conclut qu'il s'agit d'un immeuble à vocation limitée :

[42] Dans les faits, l'élément le plus important à retenir de cet exercice est que le Palais de justice est assurément un immeuble qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré dans un marché libre. Bien que sa conversion soit physiquement et économiquement possible à la fin de sa vie économique, il ne s'agit pas du scénario le plus probable pour ce type d'immeuble.

8. *Société québécoise des infrastructures* c. *Trois-Rivières*, 2018 QCTAQ 08204

- ▶ Contestation de la valeur au rôle du palais de justice de Trois-Rivières
 - ▶ Selon la requérante, la valeur est de 10,4 M\$ (18,2 M\$ au rôle)
 - ▶ Les parties évaluent selon le procédé âge-vie, avec une vie économique à 55 ans
 - ▶ L'âge apparent est fixé à 24 ans par le TAQ selon la preuve de la Ville (Manuel, version modernisée)
 - ▶ Quant à la valeur résiduelle, le TAQ détermine que les palais de justice sont habituellement rénovés à la fin de leur vie économique

8. *Société québécoise des infrastructures* c. *Trois-Rivières*, 2018 QCTAQ 08204

- ▶ Contestation de la valeur au rôle du palais de justice de Trois-Rivières
 - ▶ Le TAQ retient une valeur résiduaire de 20 %, donc une dépréciation physique incorrigible de 34,9%
 - ▶ Toutefois, le TAQ retient 37,3 % selon le règlement sur les IVU
 - ▶ Le TAQ retient une désuétude fonctionnelle de 6% pour l'épaisseur des murs ancestraux
 - ▶ La prétention de désuétude économique de 30 % est rejetée étant donné la nature de l'immeuble

8. *Société québécoise des infrastructures* c. *Trois-Rivières*, 2018 QCTAQ 08204

- ▶ Contestation de la valeur au rôle du palais de justice de Trois-Rivières
 - ▶ La SQI a fait défaut de démontrer les impacts d'une éventuelle tendance économique sur ce genre d'immeuble particulier :

[120] Or, la preuve révèle que, même pour la SQI, un palais de justice est un bâtiment spécialisé, au même titre qu'un centre de détention ou qu'un poste de la Sûreté du Québec. Une preuve se doit d'être faite sur les répercussions des éventuelles tendances économiques défavorables du marché immobilier de Trois-Rivières à ce genre d'immeuble précis

9. *Ville de Québec c. 9184-6097 Québec inc.*, 2019 QCCA 387

- ▶ Contestation de l'application d'un code non résidentiel aux aires communes des résidences pour personnes âgées (RPA)
 - ▶ Application de la surtaxe sur les immeubles non résidentiels
 - ▶ Selon le TAQ et la C.Q., étant donné les obligations imposées au RPA en matière de service, les espaces communs sont le prolongement des logements des résidents
 - ▶ Ces services sont compris dans la partie résidentielle de l'unité
 - ▶ En conséquence, ces portions de l'immeuble ne sont pas assujetties à la taxe sur les immeubles non résidentiels

9. *Ville de Québec c. 9184-6097 Québec inc.*, 2019 QCCA 387

- ▶ Contestation de l'application d'un code non résidentiel aux aires communes des résidences pour personnes âgées (RPA)
 - ▶ La Cour d'appel rejette l'appel : seuls les locaux commerciaux sous bail sont assujettis à la TINR
 - ▶ Les espaces communautaires (bureaux, salle à manger, cuisine, lieux de loisir, etc.) ne sont pas assujettis à la TINR
 - ▶ Le parallèle avec la taxe d'affaire est inapplicable
 - ▶ La Ville plaide que le *Manuel d'évaluation foncière* rattache la catégorie non résidentielle à la présence ou l'absence d'un établissement d'entreprise

9. *Ville de Québec c. 9184-6097 Québec inc.*, 2019 QCCA 387

- ▶ Contestation de l'application d'un code non résidentiel aux aires communes des résidences pour personnes âgées (RPA)
 - ▶ Selon la Cour d'appel, le *Manuel d'évaluation foncière* ne saurait lier les tribunaux dans l'interprétation de la LFM, seuls les évaluateurs étant tenus de s'y conformer
 - ▶ L'effet de la norme de contrôle :

« La conclusion du TAQ (...) n'a pas à être la seule réponse susceptible d'être apportée(...) ni même la meilleure, mais elle constitue néanmoins en l'espèce, une issue possible et acceptable »

10. *Congrégation Sheves Achim c. Ville de Montréal*, 2018 QCTAQ 051012

- ▶ Demande d'exemption de taxes foncières selon 204 (12°) LFM pour les rôles 2017
 - ▶ La requérante est une institution religieuse au sens de la LFM
 - ▶ Objets constitutifs : propager et enseigner la foi juive
 - ▶ La requérante est devenue propriétaire au sens de l'article 1 LFM aux termes de l'acte d'usufruit (la compagnie qui détient l'immeuble est demeurée nue-propriétaire)
 - ▶ Travaux toujours en cours lors du dépôt du rôle 2017

10. *Congrégation Sheves Achim c. Ville de Montréal*, 2018 QCTAQ 051012

- ▶ Position de la Ville :
 - ▶ L'exemption de 204 (12°) LFM n'est pas applicable, car l'immeuble n'est pas encore utilisé puisque des travaux sont en cours depuis 2015

204. Sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire:[...]

- ▶ 12. un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une institution religieuse ou d'une fabrique, utilisé par elle ou gratuitement par une autre institution religieuse ou une autre fabrique, non en vue d'un revenu, mais dans la poursuite immédiate de ses objets constitutifs de nature religieuse ou charitable, de même que ses dépendances immédiates utilisées aux mêmes fins;

10. *Congrégation Sheves Achim c. Ville de Montréal*, 2018 QCTAQ 051012

- ▶ Décision du TAQ:
 - ▶ La notion d'institution religieuse doit recevoir une interprétation large et libérale (cite le jugement de la Cour d'appel dans *PGQ (MAMROT) c. Fondation Internationale Azzahra Inc*)
 - ▶ La période de travaux de construction ou de rénovation ne doit pas être exclue de l'exemption
 - ▶ Pour les mêmes raisons, réfute la conclusion subsidiaire de la Ville à l'effet que le bâtiment actuellement en construction devrait être porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux conformément à l'article 32 LFM.

11. *Ville de Québec c. Société de développement des entreprises culturelles, 2018 QCCQ 9822*

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant conclu à une valeur nominale pour la Batterie Royale
 - ▶ Selon la SODEC, valeur nominale puisque le terrain n'est pas constructible et qu'il est impossible de l'exploiter commercialement
 - ▶ Selon la Ville, le terrain est évalué à 378 281 \$ selon la technique de la parité en comparant 7 ventes dans divers arrondissements de la Ville
 - ▶ Selon le TAQ, la présomption de validité est repoussée étant donné que l'évaluateur a proposé une modification de la valeur au rôle

11. *Ville de Québec c. Société de développement des entreprises culturelles*, 2018 QCCQ 9822

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant conclu à une valeur nominale pour la Batterie Royale
 - ▶ Le TAQ se penche sur l'arrêt de la Cour suprême dans *Halifax c. Canada* (2012 CSC 29) qui écarte l'application systématique de la présomption de valeur nominale dans le cas d'un parc
 - ▶ Ici, le terrain est non constructible, le TAQ écarte 6 ventes sur 7
 - ▶ La 7^e vente consistait en une cession d'un terrain gratuitement à la municipalité
 - ▶ Selon le TAQ, le terrain vaut 1\$

11. *Ville de Québec c. Société de développement des entreprises culturelles*, 2018 QCCQ 9822

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant conclu à une valeur nominale pour la Batterie Royale
 - ▶ Selon la Ville, le TAQ réintroduit la présomption automatique de valeur nominale étant donné que seule la Ville a présenté une preuve avec 7 ventes comparables
 - ▶ La Cour du Québec confirme le jugement du TAQ
 - ▶ L'arrêt Halifax s'inscrit dans le cadre particulier de la *LPRI* et porte sur le caractère raisonnable de la décision du ministre
 - ▶ Cet arrêt met plutôt de côté l'application systematique de la présomption

11. *Ville de Québec c. Société de développement des entreprises culturelles,* 2018 QCCQ 9822

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant conclu à une valeur nominale pour la Batterie Royale
 - ▶ Selon la CQ, le TAQ a correctement décidé que la preuve ne permettait pas d'écarter la présomption de valeur nominale
 - ▶ Même si le TAQ avait conclu que la présomption de valeur nominale avait été écartée, sa décision aurait été raisonnable, car elle n'a pas commis d'erreur dans l'appréciation des ventes comparables
 - ▶ La décision d'étendre la valeur nominale aux équipements liés au parc n'est pas déraisonnable

12. *Ville de Bois-des-Filions c. Perron, 700-80-009979-177, 08-02-2019 (QC)*

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant accueilli la contestation de l'inscription « catégorie des terrains vagues desservis »
 - ▶ Le TAQ avait déterminé que le terrain n'appartenait pas à la catégorie des terrains vagues desservis puisque:
 - ▶ Il n'y était pas raccordé à l'égout pluvial;
 - ▶ Il avait de sérieux doutes quant à la capacité des infrastructures pour desservir un projet;
 - ▶ L'ensemble des lots n'étaient pas adjacents à la rue sur laquelle étaient implantés les services;

12. *Ville de Bois-des-Filions c. Perron, 700-80-009979-177, 08-02-2019 (QC)*

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant accueilli la contestation de l'inscription « catégorie des terrains vagues desservis »
 - ▶ La Cour du Québec conclut que le TAQ a commis une erreur en considérant l'absence des services d'égout pluvial puisque l'article 244.36 LFM n'en traite pas;
 - ▶ Toutefois, il considère que le TAQ s'est bien dirigé quant à l'insuffisance des services en place et considère que l'interdiction de construire selon l'article 116 LAU était applicable à la catégorie des terrains vagues desservis

12. *Ville de Bois-des-Filions c. Perron, 700-80-009979-177, 08-02-2019 (QC)*

- ▶ Appel d'une décision du TAQ ayant accueilli la contestation de l'inscription « catégorie des terrains vagues desservis »
 - ▶ Selon la Cour du Québec, la modification de 2003 (adjacent vs. bénéficiaire du mode de tarification) n'a pas évacué la nécessité que tous les terrains soient adjacents à la rue comprenant les services;
 - ▶ La Cour du Québec rejette l'appel;
 - ▶ Demande de révision judiciaire déposée par la Ville de Bois-des-Filion le 8 mars 2019

13. *Villa Notre-Dame Inc. c. Sainte-Agathe-des-Monts (Ville), 2019 QCTAQ 01185*

- ▶ Requête en irrecevabilité des recours pour non geste de la Ville
 - ▶ La Requérante demande à l'évaluateur de modifier la catégorie d'immeuble qui est, de l'admission des parties, incorrecte
 - ▶ La Ville soulève l'absence d'événement justifiant la tenue à jour du rôle selon 174 LFM
 - ▶ L'erreur avait été commise lors de la délivrance de deux certificats pour destruction partielle et la reconstruction de l'immeuble

13. *Villa Notre-Dame Inc. c. Sainte-Agathe-des-Monts (Ville)*, 2019 QCTAQ 01185

- ▶ Requête en irrecevabilité des recours pour non geste de la Ville
 - ▶ Aucune contestation n'avait été déposée à l'encontre de ces certificats
 - ▶ Selon le TAQ, l'absence d'événement justifie le rejet de la contestation de la requérante;
 - ▶ Selon le TAQ, l'article 174 LFM nécessite la présence d'un événement, et les paragraphes 13.1.1 et 20 ne constituent pas des pouvoirs autonomes de correction en l'absence d'événement;
 - ▶ Demande pour permission d'en appeler déposée.

14. *9120-8215 Québec inc. c. Ville de Gatineau*, 2017 QCTAQ 12208

- ▶ Contestation de la radiation des inscriptions de l'immeuble en tant que conciergerie et de la mise au rôle d'unités de copropriétés;
 - ▶ Concerne deux immeubles construits en 2013, et ensuite convertis en copropriétés
 - ▶ La requérante allègue des erreurs dans les 280 certificats délivrés
 - ▶ Demande de rétablir l'inscription de l'immeuble à titre de conciergerie
 - ▶ La disposition législative invoquée dans les certificats est erronée ⁴⁸

14. 9120-8215 Québec inc. c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 12208

- ▶ Contestation de la radiation des inscriptions de l'immeuble en tant que conciergerie et de la mise au rôle d'unités de copropriétés;
 - ▶ La Ville reconnaît que la disposition est 174 (12.1°) et non 174 (8°) qui aurait dû être inscrit
 - ▶ Contexte où le jugement de la Cour supérieure dans *Drummondville* n'était pas rendu
 - ▶ Le dépôt de la déclaration de copropriété constituait l'événement justifiant la tenue à jour pour tenir compte du nouveau statut

14. 9120-8215 Québec inc. c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 12208

- ▶ Contestation de la radiation des inscriptions de l'immeuble en tant que conciergerie et de la mise au rôle d'unités de copropriétés;
- ▶ Selon le TAQ, l'erreur de disposition n'est pas fatale :

[48] Par contre, en tenant compte non pas seulement de la référence législative, à 174 (8) LFM, mais aussi des mots *Radiation d'un bien ayant cessé d'être un immeuble devant être porté au rôle*, ainsi que de la référence à la déclaration de copropriétés faite à la case *Remarque et/ou commentaire*, (...), il nous apparaît difficile de conclure que le but du certificat, qui est de constater la modification du statut juridique des immeubles et d'en donner avis au contribuable concerné, n'a pas été atteint. En conséquence, nous ne pouvons conclure à l'invalidité ou à la nullité des certificats. Ce serait, nous semble-t-il, laisser la forme, ou plutôt le défaut de forme, l'emporter sur le fond, alors que tous savent que l'immeuble est maintenant détenu en copropriété divisé.

14. 9120-8215 Québec inc. c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 12208

- ▶ Contestation de la radiation des inscriptions de l'immeuble en tant que conciergerie et de la mise au rôle d'unités de copropriétés;
- ▶ La décision de la requérante de ne pas vendre les unités de copropriété mais plutôt de les louer n'a pas d'impact sur le statut juridique de l'immeuble :

[41] (...)Qu'elle ait décidé de ne pas mettre en vente les unités, et d'exploiter ces unités en location, malgré la déclaration de copropriété, n'est pas pertinent et ne doit pas influencer la solution du litige. Il s'agit d'une décision d'affaires qui appartient à la partie requérante et qui ne change en rien et ne modifie aucunement la nature et le statut juridique des deux immeubles, à savoir qu'ils sont détenus en copropriété divisée à compter du 2 décembre 2013.

14. 9120-8215 Québec inc. c. Ville de Gatineau, 2017 QCTAQ 12208

- ▶ Contestation de la radiation des inscriptions de l'immeuble en tant que conciergerie et de la mise au rôle d'unités de copropriétés;
 - ▶ La requérante invoque également le délai pris par la Ville pour émettre les certificats de modification, le 24 décembre 2014 alors que la publication de la déclaration remontait au 2 décembre 2013
 - ▶ Le TAQ rejette cet argument et rappelle que la date de l'événement et la date de prise d'effet sont deux notions distinctes
 - ▶ La LFM ne prévoit des délais que pour la prise d'effet (46 al.2, 177⁵² et 178 LFM)

15. *Ville de Port-Cartier c. 819796 Canada inc.*, 2018 QCCA 1633

- ▶ Appel d'une décision de la Cour supérieure en révision judiciaire d'une décision du TAQ
 - ▶ Le TAQ a décidé qu'une entente de principe pour le dépôt du prochain rôle était irrecevable;
 - ▶ L'entente prévoyait qu'aucune DDR ne pouvait être déposée si le fardeau fiscal augmentait considérablement;
 - ▶ La Ville présentait une demande en irrecevabilité suite au dépôt de contestation et invoquait l'entente intervenue entre les parties;

15. *Ville de Port-Cartier c. 819796 Canada inc.*, 2018 QCCA 1633

- ▶ Appel d'une décision de la Cour supérieure en révision judiciaire d'une décision du TAQ
 - ▶ Selon le TAQ, l'entente ne constituait pas une transaction et ne pouvait lier le TAQ qui peut, selon l'article 147, fixer une valeur inférieure ou supérieure à celle proposée par les parties;
 - ▶ L'entente contrevient à l'ordre public puisqu'elle vise à intervenir sur la taxation au moyen d'une modification au rôle d'évaluation
 - ▶ L'immeuble était un IVU et l'entente allait à l'encontre de ce mode de mise au rôle;
 - ▶ La Cour supérieure détermine que l'entente était irrecevable;

15. *Ville de Port-Cartier c. 819796 Canada inc.*, 2018 QCCA 1633

- ▶ Appel d'une décision de la Cour supérieure en révision judiciaire d'une décision du TAQ
 - ▶ La Cour supérieure détermine que le TAQ fait erreur lorsqu'il indique qu'une entente n'est pas possible puisque la LFM prévoit un mécanisme d'entente suite à une DDR;
 - ▶ Toutefois, dans le cadre du processus IVU, la LFM évacue la possibilité d'une entente;
 - ▶ La Cour d'appel détermine que la révision judiciaire n'était pas le recours applicable à l'encontre d'une décision interlocutoire;

15. *Ville de Port-Cartier c. 819796 Canada inc.*, 2018 QCCA 1633

- ▶ Appel d'une décision de la Cour supérieure en révision judiciaire d'une décision du TAQ
 - ▶ La permission d'appel est refusée;
 - ▶ Conclusion: les recours sont valables!

16. *Camping Granby c. Granby*, 2018 QCCQ 8845

- ▶ Contestation de la valeur du camping au rôle
 - ▶ En première instance, le TAQ ne se déclare pas satisfait par la preuve de la Ville et celle de la requérante
 - ▶ Toutefois, le TAQ applique la présomption d'exactitude et de validité du rôle et rejette le recours
 - ▶ En appel, la requérante soutient que la présomption doit être écartée, car :
 - ▶ L'évaluateur lui a offert une baisse de valeur à l'étape de la DDR
 - ▶ La preuve de l'évaluateur municipal est de piètre qualité, incomplète et non convaincante

16. *Camping Granby c. Granby*, 2018 QCCQ 8845

- ▶ Contestation de la valeur du camping au rôle
 - ▶ La Cour du Québec rejette l'appel
 - ▶ La proposition à l'étape de la révision administrative n'a pas pour effet d'écarter la présomption de validité
 - ▶ La Cour réitère le caractère fort de la présomption :

[24] (...) Cette présomption se maintient tant que l'injustice ou une variation importante n'est pas démontrée. Dans cet arrêt, la Cour fonde la présomption sur le fait que le rôle municipal est le fruit du travail d'un officier public dans le cadre de sa mission et qu'en conséquence, la Cour n'intervient pour le modifier que si un préjudice réel, une grave injustice résulte de son maintien.

16. *Camping Granby c. Granby*, 2018 QCCQ 8845

- ▶ Contestation de la valeur du camping au rôle
 - ▶ Le TAQ ne peut accueillir le recours qu'en présence d'un préjudice réel, ce qui ne peut être le cas lorsque les deux parties ont présenté une preuve qui n'est pas convaincante
 - ▶ Par ailleurs, le requérant a le fardeau de la preuve
 - ▶ La présomption de validité s'applique même si l'évaluateur qui témoigne à l'audience est le signataire du rôle

17. *Brunelle c. Ville de Lévis (Desjardins)*

- ▶ Contestation d'évaluation d'une propriété située à proximité d'un cimetière d'automobile
 - ▶ Le TAQ reconnaît d'abord que l'inscription au rôle jouit de la présomption de validité
 - ▶ Toutefois, le Tribunal a des doutes sérieux quant à l'analyse de l'évaluateur municipal

[41] Toutefois, est-ce que cela signifie qu'un témoin expert, qui se présente devant le Tribunal, ne sera jamais contredit? Est-ce que cela signifie également, que son avis sera automatiquement entériné sans autre forme de procès? Le Tribunal ne le croit pas. Nous ne devons pas faire abstraction que la Section des affaires immobilières du Tribunal

17. *Brunelle c. Ville de Lévis (Desjardins)*

- ▶ Contestation d'évaluation d'une propriété située à proximité d'un cimetière d'automobile
 - ▶ L'évaluateur municipal se dit incapable de quantifier précisément la dépréciation
 - ▶ Le TAQ fait donc appel à son expérience et à ses connaissances spécialisées
 - ▶ Selon son expérience, le TAQ alloue 20% de désuétude externe de localisation

18. *Vineberg et als. c. Sainte-Agathe-des-Monts*, (SAI-M-255492-1612)

- ▶ Des dizaines de contestations de la valeur au rôle pour des propriétés situées autour du lac à la Truite;
 - ▶ Lac infesté de myriophylle à épi (plante « zombi »)
 - ▶ Phénomène de fragmentation
 - ▶ Plante aquatique envahissante limitant les activités aquatiques
 - ▶ Demande d'une baisse de 20 % pour les propriétés riveraines

18. *Vineberg et als. c. Sainte-Agathe-des-Monts*, (SAI-M-255492-1612)

- ▶ Des dizaines de contestations de la valeur au rôle pour des propriétés situées autour du lac à la Truite;



18. *Vineberg et als. c. Sainte-Agathe-des-Monts*, (SAI-M-255492-1612)

- ▶ Des dizaines de contestations de la valeur au rôle pour des propriétés situées autour du lac à la Truite;
 - ▶ Lac particulièrement infesté, mais avantageusement localisé
 - ▶ Les requérants analysent les ventes de propriétés situées sur des lacs affectés de myriophylle avec des propriétés sur d'autres lacs
 - ▶ Reconnaissance de l'évaluateur des requérants à l'effet que le marché ne réagissait pas à la date de référence, car la problématique était peu connue
 - ▶ Le TAQ note plusieurs erreurs dans la méthodologie de l'évaluateur des requérants

18. *Vineberg et als. c. Sainte-Agathe-des-Monts*, (SAI-M-255492-1612)

- ▶ Des dizaines de contestations de la valeur au rôle pour des propriétés situées autour du lac à la Truite;
 - ▶ L'évaluatrice de l'intimée démontre l'absence d'impact du myriophylle à la date de référence
 - ▶ Le TAQ conclut qu'aucune preuve d'impact sur le marché n'est présente
 - ▶ Le TAQ reproche également l'utilisation par l'expert des intimés des fiches MLS qui sont peu fiables lorsqu'elle ne sont pas enquêtées convenablement

19. *Dallaire immobilier c. Québec*, 2018 QCTAQ 071085

- ▶ Contestation de l'évaluation accueillie par le TAQ
 - ▶ Les immeubles en cause sont situés dans la zone verte de la CPTAQ;
 - ▶ Toutefois les immeubles sont situés aux limites du périmètre d'urbanisation de la Ville de Québec;
 - ▶ La requérante prétend que seule les ventes de terres agricoles sont pertinentes;

19. *Dallaire immobilier c. Québec*, 2018 QCTAQ 071085

- ▶ Contestation de l'évaluation accueillie par le TAQ
 - ▶ L'évaluateur de la Ville utilise plutôt des transactions de la requérante et est d'avis que les acheteurs paient plus cher pour une terre située aux limites du périmètre d'urbanisation;
 - ▶ Le TAQ retient le principe d'anticipation, ce qui est hautement probable et même certain que des changements de zonages interviendront;
 - ▶ La requérante avait d'ailleurs acheté plusieurs terres aux limites du périmètre d'urbanisation pour des lotissements futurs;

19. *Dallaire immobilier c. Québec*, 2018 QCTAQ 071085

- ▶ Contestation de l'évaluation accueillie par le TAQ
 - ▶ Le TAQ doit déterminer dans sa valeur actuelle les bénéfices futurs qui découlent de l'utilisation anticipée du bien;
 - ▶ La vente du sujet est une indication privilégiée de valeur.

20. *Ville de Longueuil c. Cour du Québec, Chambre civile, 2018 QCCS 5546*

- ▶ Irrecevabilité des recours de personnes morales non signés par des avocats
 - ▶ Révision judiciaire du jugement de la Cour du Québec ayant accueilli l'appel des jugements du TAQ
 - ▶ Controverse au sein du TAQ sur cette question
 - ▶ La Cour supérieure confirme le jugement de la Cour du Québec
 - ▶ Demande pour permission d'en appeler déposée



Merci de votre attention!

DHC Avocats

800 Rue du Square-Victoria, bureau 4500

Montréal (Québec) H4Z 1A1

(514) 331-5010

Simon Frenette, avocat

sfrenette@dhcavocats.ca

(514) 392-5714