LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

AUTOMNE 2002
VOL. 30 N° 2

Certaines Incidences de la **Restructuration Municipale en Matière d'Évaluation**

Jurisprudence Récente en Matière d'Évaluation Municipale

La Cour d'Appel du Québec se **Prononce sur la Notion de Réseau**

LE GROUPE
ÉVIMBEC

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE IMMOBILIÈRE
- expropriation
- financement hypothécaire
- valeur assurable en bâtiment et équipements

ESTIMATION DE DOMMAGES APRÈS SINISTRE

ANALYSE FINANCIÈRE

Le Groupe Évimbec Siège social : 3075, ch. des Quatre-Bourgeois, Sainte-Foy (Qc)

Compagnies affiliées :

ÉVIMBEC inc.
évaluateurs agréés

BEAULIEU, COUTU, BÉLANGER & ASSOCIÉS inc.

Québec (418) 654-9622 Montréal (514) 955-5556

Bureaux :

Asbestos	(819) 879-5557	Saint-Adèle	(450) 229-5639
Baie-Comeau	(418) 589-7817	Sept-Îles	(418) 962-0228
Chicoutimi	(418) 549-2050	St-Raymond	(418) 337-7451
Joliette	(450) 759-8464	Thetford Mines	(418) 338-4506
Rouyn-Noranda	(819) 762-4891	Valleyfield	(450) 371-8001
Rimouski	(418) 723-4333	Varennes	(450) 929-4420
Rivière-du-Loup	(418) 868-0307	Victoriaville	(819) 751-9622

www.evimbec.ca

Consortech

6300, boul. Auteuil, Bureau 505
Brossard (Qc) J4Z 3P2

Téléphone: (450)676-1555
Télécopieur: (450)676-8851
www.consortech.com

Des solutions technologiques accessibles et performantes

- Évaluation foncière
- Géomatique
- Cartographie numérique

Des services de formation et d'encadrement de qualité !

MapInfo
Business Partner

BENTLEY

DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS

Bélanger Sauvé
AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE

SOMMAIRE

www.aemq.qc.ca

AUTOMNE 2002
VOL. 30 N° 2

LE JOURNAL DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC EST PUBLIÉ TROIS FOIS PAR ANNÉE.

TOUTE REPRODUCTION EST INTERDITE SANS L'AUTORISATION DE L'ÉDITEUR.

A/S PIERRE GOSSELIN
SECRÉTAIRE-ADMINISTRATIF
SUCCURSALE YOUVILLE,
C.P. 359
MONTRÉAL
(QUÉBEC) H2P 2V5
TÉL. FAX: (450) 622-0434
COURRIEL:
aemq@aemq.qc.ca

ÉDITEUR
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR
GUY GEOFFRION

GRAPHISME
ANNALIE CEBALLOS
aceballos@videotron.ca

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÉQUE NATIONAL DU QUÉBEC

4 Mot du Président
Par Richard Gagné É.A.

5 J'ai Lu pour Vous
Par Normand Godbout É.A., A.A.C.I.

6 Échos du Conseil d'Administration
Par Guy Geoffrion administrateur de l'AÉMQ

7 38e Congrès de l'AÉMQ en Bref:
France Brisebois et Gérard Marsolais, administrateurs de l'AÉMQ

8 Remerciements à nos Commanditaires

9 Certaines Incidences de la Restructuration Municipale en Matière d'Évaluation:
Me André Lemay et Me Yves Boudreault de l'étude Tremblay Bois Mignault Lemay

15 Harmonisation des Systèmes et Méthodes d'Évaluation:
Gérard Brahic É.A., André Côté É.A. et Richard Gagné É.A.

26 Jurisprudence Récente en Matière d'Évaluation Municipale:
Me Sylvain Bélair et Me Sébastien Thomas de l'étude Bélanger Sauvé

33 Analyses Détaillées des Projets de Loi 70 et 106:
Pierre Huot É.A. administrateur de l'AÉMQ

45 La Cour d'Appel du Québec se Prononce sur la Notion de Réseau:
Me Paul Wayland de l'étude Dufresne Hébert Comeau

Mot du Président

L'été 2002 tire déjà à sa fin; je souhaite un bon retour au travail à ceux qui rentrent de vacances et de bonnes vacances à venir pour nos membres qui ont consacré les derniers mois à la confection et au dépôt d'un rôle d'évaluation.

Dans la présente édition, plusieurs pages sont consacrées aux ateliers/conférences tenues lors de notre 38e congrès annuel, tenu à Trois-Rivières en mai dernier. Ce congrès a connu un succès éclatant. Je me permets donc de féliciter monsieur Daniel Villemure, président du congrès, ainsi que monsieur Pierre Gosselin, secrétaire administratif, de toute l'énergie consacrée à l'organisation de cette activité majeure. Pour ceux et celles qui n'ont pu être présents à cette rencontre annuelle, la lecture des pages relatant cet événement vous fournira assurément de l'information fort intéressante.

Je porte à votre attention que des modifications législatives concernant directement le cadre juridique dans lequel nous oeuvrons furent sanctionnées au cours des derniers mois, notamment :

- Le projet de loi no. 70, sanctionné le 13 juin 2002, vient par l'article 7 modifier l'article 114 de la Loi sur la justice administrative concernant la transmission de documents au Tribunal administratif du Québec.

- Le projet de loi no. 106, sanctionné le 19 juin 2002, entre autres aux articles 221 et 224, vient modifier des articles de la Loi sur la fiscalité municipale concernant les immeubles à vocation unique.

Je vous invite aussi à relire les articles 78, 79 et 80 de la Loi sur la fiscalité municipale et à être attentifs aux demandes que vous recevez concernant les informations contenues au rôle d'évaluation. À noter que ces demandes doivent préalablement être adressées au responsable de l'accès aux documents nommé par l'O.M.R.É. afin de respecter la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels.

De plus, avec l'arrivée de l'automne, les membres du conseil d'administration de votre Association reprendront leurs activités au sein de divers comités; une attention particulière sera consacrée à celui sur l'évaluation des immeubles industriels majeurs, dont le rapport est attendu avant la fin de 2002. En terminant, ils se joignent tous à moi pour vous adresser de cordiales salutations.

Le président
Richard Gagné É.A.

J'ai lu pour vous

Par:
Normand Godbout
É.A., AACI

Un chez-moi à mon coût & Trente ans de politique municipale

J'ai récemment mis la main sur un bouquin dont j'avais appris l'existence par la section « Économie » du quotidien *Le Devoir : Un chez-moi à mon coût.* C'est un volume québécois consacré exclusivement au thème de l'habitation personnelle. Le professeur de finances personnelles Éric Brassard en endosse la paternité, mais il ne se gêne pas, tout au long de ses pages, pour mettre en exergue ses nombreux et précieux collaborateurs. Parmi eux, d'ailleurs, j'ai retrouvé l'émérite Jean Canonne, mon premier professeur en évaluation immobilière de l'Université Laval, celui qui m'a influé la passion de cette belle profession d'évaluateur agréé.

Le titre accrocheur me laissait quelque peu hésitant, mais la collaboration de plusieurs grands noms du milieu immobilier en fait un ouvrage d'une profondeur insoupçonnée : c'est vraiment un bon livre. Il aborde la question du choix de la résidence personnelle comme un choix de consommation et compare le coût de la résidence en logement à celui de la maison unifamiliale.

La démarche pédagogique utilisée est à la fois inédite et captivante. Elle consiste à s'attaquer à des mythes populaires et à en démonter les éléments captieux. Le site Internet www.ericbrassard.com en fait d'ailleurs la promotion de la manière suivante : « Faites maison nette de fausses idées véhiculées[1] ». Par exemple, à l'argument que l'achat d'une maison serait un placement rentable, *Un chez-moi à mon coût* répond de deux manières. Tout d'abord, il fait remarquer qu'aucun investisseur institutionnel n'acquiert un stock de maisons unifamiliales pour les conserver à titre de placement. Des études démontreraient en ce sens que le marché immobilier n'en permet pas un loyer suffisamment élevé et que la plus value réalisée lors de la revente n'excède que très rarement, sur une longue période, les effets de l'inflation.

Et la seconde réponse de ce livre, celle qui en fait vraiment l'originalité, consiste à élaborer des méthodes de calcul des coûts de l'habitation résidentielle. Les auteurs veulent donner aux lecteurs des outils qui leur permettront d'exercer leur choix de consommateurs : « Dans ce livre, nous tentons de répondre à la vraie question : comment calculer le coût lié à la propriété?[1] » diront-ils. Et la conclusion en est fort surprenante : le choix de l'achat résidentiel ne se révèlerait pas le plus économiquement rentable. Au bout du compte, en simples termes de finances personnelles, le locataire n'ayant pas eu à investir dans un immeuble aura autant, sinon plus, capitalisé son épargne que le propriétaire qui, lui, par contre, se sera offert la qualité de vie de ses rêves. Voilà un sujet de réflexion fort séduisant…

Dans un tout autre ordre d'idées, je vous propose un second ouvrage qui aborde cette fois la petite histoire municipale. *Trente ans de politique municipale* est un livre de vacances, léger et distrayant. Tout de même, c'est plus que cela : c'est comme s'il y avait deux volumes en un.

Le corps du volume se veut l'autobiographie du conseiller municipal montréalais de vieille souche Marcel Sévigny. Bien écrit et sporadiquement teinté d'humour, son texte, comme toute autobiographie qui se respecte, raconte le parcours de la vie publique de ce personnage avec beaucoup de partialité et de cynisme envers ses adversaires. La règle de l'unité de pensée pour l'unité du parti (ou plus simplement : de toujours dire comme le chef du parti dans lequel on œuvre) y est notamment décriée pour son machiavélisme.

Cependant, l'introduction et la conclusion de ce livre se révèlent d'une tout autre tribune. Dans l'introduction, l'auteur lance un touchant plaidoyer contre la mondialisation de l'économie. Même s'il reconnaît la domination du néo-libéralisme, il s'insurge contre la disparition annoncée des États, l'affaiblissement des regroupements ouvriers et la dégradation amorcée de la qualité de la « vie humaine[2] ». Dans sa conclusion, libertaire, il livre sa vision optimiste de l'avenir en faisant confiance à l'action politique des petits groupes rassemblés autour de structures municipales de plus en plus importantes.

L'intérêt de cet écrit réside dans le ton essayiste de son auteur qui se permet à la fois d'exprimer son opinion sur le phénomène mondial et de lever le voile sur une scène locale moins connue des acteurs du monde municipal : la vie d'un élu au sein de son parti.

À bon entendeur, salut!

(Ces propos sont à titre personnel et n'impliquent que leur auteur.)

1. *BRASSARD, Éric, Un chez-moi à mon coût, Éric Brassard éditeur, Québec, 2001, 288 pages.*

2. *SÉVIGNY, Marcel, Trente ans de politique municipale. Plaidoyer pour une citoyenneté active, Éditions Écosociété, Montréal, 2001, 283 pages.*

Échos du C.A

Par:
Guy Geoffrion
Administrateur AÉMQ

RÉUNION DU 22 MAI 2002

Cette réunion régulière du Conseil d'administration a été tenue dans le cadre du 38è Congrès annuel; vos administrateurs ont procédé au suivi des dossiers en cours, notamment :

- Le Comité de coordination des travaux de développement relatifs à l'évaluation foncière des immeubles industriels majeurs : le comité a siégé 3 fois, et le dossier va bon train. La date prévue de finalisation des travaux est septembre 2002.
- Il est mentionné que le projet de Loi 106 reporte l'échéance de transmission des renseignements concernant la valeur à être déposée pour les immeubles à vocation unique du 1er janvier au 15 février.

Les administrateurs ont ensuite pris connaissance de la correspondance reçue.

Le secrétaire-administratif leur a fait part des commentaires positifs reçus concernant la nouvelle forme du journal Le Faisceau ; ils ont décidé de mettre une version noir et blanc disponible sur le site pour minimiser les coûts pour l'imprimer.

Quatre nouveaux membres sont admis.

Les états financiers intérimaires en date du 21 mai sont adoptés.

Il est mentionné que certains problèmes persistent au niveau de la réception des rôles d'audition du TAQ. Un suivi sera fait auprès du Tribunal.

Un rapport d'étape est présenté concernant les travaux du nouveau groupe de travail sur l'évaluation des propriétés agricoles pour fins de taxation municipale par le représentant de l' AEMQ à ce comité.

Notre représentant auprès du comité sur la géomatique indique que le rapport final est rédigé et qu'il sera publié incessamment.

La prochaine réunion régulière du conseil est fixée pour le 19 septembre.

aemq

38e Congrès de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec

Les 23, 24 et 25 mai dernier avait lieu, à l'Hôtel Delta de Trois-Rivières, le 38e congrès de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec, orienté autour du thème suivant: "L'an 1 des fusions municipales: la transition".

Nous avons pu apprécier la conférence d'un vétéran en administration municipale, monsieur le juge Richard Beaulieu, président du comité de transition de la ville de Québec. Me Beaulieu nous a entretenu des points saillants de cette expérience, ainsi que des quelques beaux moments de sa carrière, fort riche, par ailleurs, en rebondissements.

Me Érick Parent, secrétaire général de la COMAQ nous a fait un portrait réaliste de l'impact des fusions municipales sur les différentes associations qui oeuvrent dans le monde municipal.

Le domaine de l'évaluation foncière a bien entendu subi les contrecoups de cette profonde restructuration. Les avocats André Lemay et Yves Boudreault de l'étude Tremblay Bois Mignault Lemay ont tenté d'y apporter un certain éclairage dans le texte inclus dans la présente édition.

Les enjeux reliés à la fusion et à l'harmonisation des données municipales nous ont également fort bien été exposés tant par monsieur Louis Daigle, directeur du Service de l'informatique de la ville de Sherbrooke, que par messieurs Gérard Brahic, André Côté et Richard Gagné, respectivement directeurs du Service d'évaluation des villes de Trois-Rivières, Lévis et Sherbrooke.

À mentionner également la conférence de Me Michel Locas, de la firme d'avocats Dunton Rainville, qui a su mettre en lumière les diverses jurisprudences relatives à la présomption de valeur nominale, phénomène auquel l'évaluateur municipal se trouve de plus en plus souvent confronté.

De plus, Me Sylvain Bélair, de la firme Bélanger Sauvé, a su rendre très intéressante une jurisprudence plutôt aride en matière d'évaluation municipale.

La problématique de l'évolution des revenus pour les différents paliers de gouvernement présentée par Me Georges Kovac, de la firme KPMG, nous a fait réfléchir sur les moyens qui pourraient être utilisés pour stabiliser les finances des municipalités.

Le nouveau régime d'exemption de taxes foncières ou d'affaires a aussi été traité dans ce congrès par le président de la Commission municipale du Québec Me Guy Leblanc.

Enfin, nous ne pouvons passer sous silence la présentation de monsieur Denis Simard, de la direction de l'évaluation foncière du M.A.M.M., sur l'harmonisation des rôles d'évaluation foncière lors de regroupements municipaux.

Bref, ce congrès fut une réussite qui nous a donné un aperçu de l'ampleur de la tâche et des défis qui nous guettent afin de contribuer à faire des fusions municipales un succès qui permettra de mettre en place les grandes villes de demain.

C'est un rendez-vous l'an prochain dans la région de la Beauce.

France Brisebois
Gérard Marsolais
Membres du Conseil d'administration de l'A.E.M.Q.

AÉMQ

Congrès 2002 à l'Hôtel Delta de Trois-Rivières

MERCI À NOS COMMANDITAIRES

AGENCE DE VOYAGES SEARS (succursale de Repentigny)

BEAUDRY BERTRAND, AVOCATS

BEAULIEU, COUTU, BÉLANGER & ASS. INC.

BÉLANGER SAUVÉ, AVOCATS

BRUNET, LAMARRE, AVOCATS

CHEMIN DE FER CANADIEN PACIFIQUE

DORION, NOËL & HALLISSEY INC.

DUFRESNE, HÉBERT, COMEAU AVOCATS

DUNTON RAINVILLE, AVOCATS

ÉVALUATION ANDRÉ BOURNIVAL INC.

ÉVIMBEC LTÉE.

IMPRIMERIE CENTRE DE COPIE RAPIDE

IMPRIMERIE HÉON & NADEAU LIMITÉE

JOLI-COEUR, LACASSE, GEOFFRION, JETTÉ, ST-PIERRE, AVOCATS

KPMG

LE GEORGESVILLE

LES ESTIMATEURS PROFESSIONNELS LEROUX, BEAUDRY, PICARD & ASSOCIÉS INC.

LETTRA-TECH

MODELLIUM INC.

PG SYSTÈMES D'INFORMATION

ROY SANCHE GOLD & ASSOCIÉS

SERVITECH INC.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

THÉRIEN, DANSEREAU, COURCELLES & ASSOCIÉS INC.

TREMBLAY, BOIS, MIGNAULT & LEMAY, AVOCATS

Certaines Incidences de la Restructuration Municipale en Matière d'Évaluation:

Par: Me André Lemay et Me Yves Boudreault
de l'étude Tremblay Bois Mignault Lemay

Dans le cadre du dernier congrès de l'AÉMQ tenu à Trois-Rivières le 24 mai 2002, nous avons traité de certaines incidences de la restructuration municipale en matière d'évaluation. À la demande du secrétaire administratif de l'Association, monsieur Pierre Gosselin, il nous fait plaisir de dresser, pour fins de publication, un résumé de cette conférence.

1. Droit à la demande de révision dans un contexte de regroupement

Article 130 L.F.M. :

« 130. La demande de révision doit être déposée avant le 1er mai suivant l'entrée en vigueur du rôle. »

Câbles Bic Canada inc. c. Ville de La Malbaie, [2001], T.A.Q. 569.

Commentaires :

Dans cette dernière affaire, l'article 29 du décret 1253-99 constituant la nouvelle Ville de La Malbaie, entré en vigueur le 1er décembre 1999, prévoyait que l'ensemble formé du rôle en vigueur des anciennes municipalités fusionnées « constitue le rôle de la nouvelle ville pour le premier exercice de la nouvelle ville » et que « le premier exercice financier de la nouvelle ville est assimilé au deuxième exercice d'application du rôle ».

Dans les faits, ce nouveau rôle d'évaluation devait entrer en vigueur le 1er janvier 2000. Suite à un avis d'évaluation du 1er novembre 1999, l'entreprise Câbles Bic Canada inc. a déposé, le 27 avril 2000, une demande de révision de l'évaluation auprès de l'évaluateur et, compte tenu de son rejet par ce dernier, un recours a été introduit devant le TAQ le 29 septembre 2000.

La Ville de La Malbaie a contesté la recevabilité du recours de la compagnie au motif qu'il ne pouvait être initié dans la deuxième année d'un rôle triennal puisque l'article 29 du décret de fusion prévoyait que l'exercice financier 2000 était « assimilé au deuxième exercice d'application du rôle ».

Le TAQ a rejeté les prétentions de la Ville en concluant comme suit :

« Le Tribunal considère qu'il ne peut élargir l'interprétation des mots « deuxième exercice d'application » utilisés au décret pour leur donner le sens des mots « l'entrée en vigueur » de l'article 130 surtout lorsque cette interprétation a une conséquence aussi absolue sur le droit fondamental en révision que la loi reconnaît, par ailleurs, au requérant. »

Ainsi, dépendamment du libellé du décret qui régit la continuité des rôles d'évaluation suite à un regroupement, il peut donc exister un droit à une demande de révision même en cours d'exercice d'un rôle triennal.

2. Effets du regroupement

2.1. Généralités

Article 113 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale :

«113. Les municipalités demanderesses **cessent d'exister** à la date de l'entrée en vigueur du décret et **sont remplacées par la municipalité issue du regroupement.** »

2.2. Effets sur les rôles d'évaluation en vigueur

- Les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation foncière en vigueur sur le territoire des différentes municipalités, avant le regroupement, « sont ajustées à compter de la date de l'entrée en vigueur du décret » (art. 119, al. 1, L.O.T.M.). Ces ajustements se font conformément aux prescriptions du deuxième alinéa de l'article 119 L.O.T.M.

- **Aucun ajustement** n'est apporté à l'égard du rôle en vigueur sur le territoire de la municipalité ayant la **population la plus élevée** (art. 119, al. 3 L.O.T.M.)

- Lorsque les **rôles des différentes municipalités** avant le regroupement ne sont **pas entrés en vigueur à la même date**, le nouveau rôle de la municipalité issue du regroupement devra être fait pour les mêmes exercices que ceux du prochain rôle de la municipalité ayant la population la plus élevée, le 5e alinéa de l'article 119 *L.O.T.M.* prévoyant :

  « 119. (…)

  Lorsque les rôles des municipalités demanderesses ne sont pas entrés en vigueur à la même date, le premier rôle de la municipalité issue du regroupement doit être fait pour les mêmes exercices que ceux pour lesquels aurait dû être fait, si le décret n'était pas entré en vigueur, le prochain rôle de la municipalité demanderesse ayant la population la plus élevée. (…) »

- Constituera le rôle de la nouvelle municipalité, « l'ensemble formé du rôle en vigueur sur le territoire de la municipalité demanderesse ayant la population la plus élevée et des rôles modifiés conformément à l'article 119 ». (art. 121 L.O.T.M.

2.3. Transfert de compétence d'un organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) à un autre

Article 7 de la L.F.M. :

« 7. Lorsque, **à la suite d'un regroupement** ou d'une annexion, le **territoire entier d'une municipalité locale cesse d'être assujetti à la compétence d'un organisme municipal responsable de l'évaluation** et devient assujetti **à celle d'un autre**, les **conditions du transfert** sont décidées **d'un commun accord** ou, **à défaut** d'accord et à la demande d'un des organismes, **par la Commission**. ».

2.4. Les contrats en cours

Articles 114, 115 et 116 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale :

« 114. **La municipalité succède aux droits et aux obligations des municipalités demanderesses.**

Elle devient, sans reprise d'instance, partie toute instance à la place de ces municipalités.

115. Tous les règlements, résolutions ou autres actes adoptés par une municipalité demanderesse demeurent en vigueur sur le territoire de celle-ci jusqu'à la date prévue pour la cessation de leurs effets, jusqu'à ce que leurs objets soient accomplis ou jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou abrogés.

Ils sont réputés être des règlements, résolutions ou actes de la municipalité.

116. Tous les **actes** accomplis par une municipalité demanderesse à l'égard de son territoire **conservent leurs effets s'ils y sont encore utiles.**

Ils sont réputés être des actes de la municipalité. »

Possibilité de résiliation d'un contrat de service :

Articles 2125 et 2129 du Code civil du Québec :

« 2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise. »

« 2129. Le cliente est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir. »

Commentaires :

Comme on peut le constater, un regroupement de municipalités amène nécessairement, sur le plan de l'évaluation foncière, une série d'ajustements qui, d'après les dispositions légales citées précédemment, ont un caractère technique pour l'ajustement des valeurs et, dans une certaine mesure, qui peuvent entraîner des complications sur le plan juridique.

En effet, lorsqu'un regroupement provoque un transfert de compétence d'un organisme municipal responsable de l'évaluation (O.M.R.É.) à un autre, il faut donc qu'il y ait négociation d'un accord sur le plan des conditions du transfert et, à défaut d'un tel accord, un des organismes peut requérir l'intervention de la Commission municipale pour arbitrer le tout (art. 7 L.F.M.). Si l'on ajoute à cela qu'un ou plusieurs O.M.R.É. peuvent être liés contractuellement avec une firme privée, le débat met donc en cause la ou les firmes qui ont un contrat de services professionnels avec chacun des O.M.R.É. pour l'harmonisation des relations contractuelles qui survivront au regroupement.

3. Effets de la désignation d'une MRC à caractère rural en matière d'évaluation foncière

Le 21 juin 2001 est entré en vigueur le nouvel article 5.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1), lequel prévoit :

> « 5.1. **Malgré toute disposition d'une loi générale ou spéciale et sous réserve du troisième alinéa,** une municipalité régionale de comté désignée à caractère rural a compétence en matière d'évaluation à l'égard d'une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien **et pour tout rôle postérieur à celui qui est en vigueur le 1er janvier de l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du décret qui désigne à caractère rural la municipalité régionale de comté.**
>
> La municipalité locale ne peut, à l'égard des fonctions relatives à l'exercice de cette compétence, exercer le droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).
>
> Une municipalité régionale de comté visée au premier alinéa **peut conclure une entente par laquelle elle délègue** à une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien l'exercice de sa compétence en matière d'évaluation sur le territoire de cette dernière. **Seule une municipalité locale qui,** la veille du jour fixé pour l'entrée en vigueur du décret qui désigne à caractère rural la municipalité régionale de comté, **est un organisme municipal responsable de l'évaluation dont l'évaluateur est un fonctionnaire peut être partie à une telle entente.** L'article 197 s'applique à l'égard d'une telle entente. »

Commentaires :

Lors de notre conférence, à partir du libellé qui précède et qui a été en vigueur jusqu'au 14 juin 2002, nous avons exposé notre point de vue relativement à la détermination de l'O.M.R.É. qui avait compétence pour procéder aux travaux d'équilibration pour un nouveau rôle et ce, dans le contexte où une municipalité devenait assujettie à un nouvel O.M.R.É. suite à la désignation d'une M.R.C. à caractère rural.

En fonction du libellé tel qu'il se lisait jusqu'au 14 juin 2002, nous avions soumis, sur la base de l'article 46.1 de la Loi sur la fiscalité municipale cité après, que l'équilibration s'inscrivait « dans le processus de confection d'un nouveau rôle » et que la compétence revenait à l'O.M.R.É. à qui la compétence avait été transféré par l'effet de la loi.

> « 46.1 L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibration.
>
> Toutefois, dans le cas d'une municipalité locale dont la population est inférieure à 5000 habitants, l'évaluateur est dispensé de cette obligation lorsque le rôle en vigueur a été le résultat d'une équilibration.
>
> L'équilibration consiste, **dans le processus de confection d'un nouveau rôle,** à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle. »

En d'autres termes, on se retrouve dans la situation où la compétence d'un O.M.R.É. est maintenue jusqu'à ce que le nouvel O.M.R.É. désigné à caractère rural prenne le relais à la date fixée à l'article 5.1 L.F.M.. Pour ce qui est de l'équilibration, la compétence du nouvel O.M.R.É. (MRC à caractère rural) était donc mise en œuvre avant cette date pour permettre les travaux préparatoires au nouveau rôle selon l'article 46.1 de la *Loi sur la fiscalité municipal.*

Notons que le législateur est intervenu dans le cadre du Projet de loi 106 *(Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal,* 2002, chapitre 37, entré en vigueur le 14 juin 2002) pour prévoir à l'article 5.1 L.F.M. que la compétence de la M.R.C. à caractère rural naît « à compter du 1er janvier du deuxième exercice financier qui suit celui au cours duquel entre en vigueur le décret effectuant cette désignation » à caractère rural. On précise au deuxième alinéa de cet article que la M.R.C. ainsi désignée à caractère rural succède, à la nouvelle date fixée au premier alinéa, aux droits et obligations de la municipalité locale aux fins de l'exercice de la compétence en matière d'évaluation. De plus, l'article 300 de la loi modificatrice est venu protéger les actes accomplis par un évaluateur qui, sur le plan légal, n'avait pas la compétence pour le faire :

> « 300. Ne peuvent être déclarés invalides au motif que la municipalité locale n'avait pas la compétence en matière d'évaluation les actes accomplis par l'évaluateur d'une telle municipalité à l'égard d'un rôle pour lequel une municipalité régionale de comté désignée à caractère rural avait compétence en vertu de l'article 5.1 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) tel qu'il se lisait avant sa modification par l'article 220.
>
> Malgré l'article 5.1 de la Loi sur la fiscalité municipale tel que modifié par l'article 220, l'évaluateur d'une municipalité régionale de comté désignée à caractère rural qui a, avant le 14 juin 2002, accompli des actes à l'égard d'un rôle visé au premier alinéa demeure compétent pour accomplir, à l'égard de ce rôle, les actes prévus par la *Loi sur la fiscalité municipale*. Dans un tel cas, la municipalité régionale de comté a, malgré cet article 5.1, la compétence en matière d'évaluation à l'égard de cette municipalité locale. »

Ainsi, il y a lieu d'adapter les propos que nous avons tenus

lors de la conférence du 24 mai 2002 à la lumière des modifications apportées par le législateur depuis le 14 juin 2002, notamment aux articles 5.1 et 18.2 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, dont les nouveaux libellés se lisent comme suit :

« 5.1. Malgré toute disposition d'une loi générale ou spéciale et sous réserve du troisième alinéa, une municipalité régionale de comté désignée à caractère rural a, à compter du 1er janvier du deuxième exercice financier qui suite celui au cours duquel entre en vigueur le décret effectuant cette désignation, compétence en matière d'évaluation à l'égard de toute municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien.

À la date mentionnée au premier alinéa, la municipalité régionale de comté succède, aux fins de l'exercice de la compétence en matière d'évaluation, aux droits et obligations de la municipalité locale et celle-ci ne peut, à l'égard des fonctions relatives à l'exercice de cette compétence, exercer le droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

Une municipalité régionale de comté visée au premier alinéa peut conclure une entente par laquelle elle délègue à une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien l'exercice de sa compétence en matière d'évaluation sur le territoire de cette dernière. Seule une municipalité locale qui, la veille du jour fixé pour l'entrée en vigueur du décret qui désigne à caractère rural la municipalité régionale de comté, est un organisme municipal responsable de l'évaluation dont l'évaluateur est un fonctionnaire peut être partie à une telle entente. L'article 197 s'applique à l'égard d'une telle entente. »

« 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 courrier recommandé 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. »

L'article 5.1. L.F.M. *in fine* permet, dans un seul cas, à une MRC à caractère rural (O.M.R.É.) de déléguer sa compétence à une ville de son territoire (ancien O.M.R.É.) selon les articles 195 et suivants L.F.M. Il doit s'agit d'une ville qui, la veille du jour fixé pour l'entrée en vigueur qui désigne à caractère rural la MRC, est un organisme municipal responsable de l'évaluation **dont l'évaluateur est un fonctionnaire.**

Il importe de souligner que les fonctionnaires et employés d'une ville qui perd son statut d'O.M.R.É. sont protégés.

Article 5.2. L.F.M. :

« 5.2. Aucun fonctionnaire ou employé d'une municipalité locale visée au troisième alinéa de l'article 5.1 ne peut être destitué du seul fait de la perte de compétence de la municipalité en matière d'évaluation.

Le greffier d'une telle municipalité doit, dans un document qu'il transmet à la municipalité régionale de comté, identifier tout fonctionnaire ou employé qui consacre tout son temps de travail au domaine de l'évaluation et dont les services ne seront plus requis pour le motif que la municipalité locale perd la compétence en cette matière.

En plus d'indiquer l'identité de tout fonctionnaire ou employé, le document visé au deuxième alinéa précise la nature du lien d'emploi entre le fonctionnaire ou l'employé et la municipalité locale, les conditions de travail du fonctionnaire ou de l'employé, la date à laquelle ses services ne seront plus requis ainsi que, le cas échéant, la date à laquelle le lien d'emploi entre lui et la municipalité locale se serait normalement terminé. Lorsque le lien d'emploi résulte d'un contrat écrit de travail, une copie certifiée conforme de ce dernier doit accompagner le document.

La transmission, à la municipalité régionale de comté, du document visé au deuxième alinéa doit se faire au plus tard le trentième jour qui précède la date à laquelle, selon le document, les services du fonctionnaire ou employé qui y est identifié ne sont plus requis. Différents documents peuvent être successivement transmis compte tenu des différentes dates auxquelles les services des différents fonctionnaires ou employés identifiés ne seront plus requis.

À compter de la date à laquelle, selon le document, les services du fonctionnaire ou de l'employé ne sont plus requis par la municipalité locale, il devient, sans réduction de traitement, fonctionnaire ou employé de la municipalité régionale de comté et conserve son ancienneté et ses avantages sociaux.

Un fonctionnaire ou employé destitué par une municipalité locale visée au premier alinéa qui n'est pas identifié dans un document visé au deuxième alinéa peut, s'il croit qu'il devrait l'être et dans les trente jours de sa destitution, soumettre une plainte par écrit au commissaire général du travail. Ce dernier désigne un commissaire du travail pour

faire enquête et décider de la plainte. Les dispositions du Code du travail (chapitre C-27) relatives au commissaire général du travail, aux commissaires du travail, à leurs décisions et à l'exercice de leurs compétences s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

À compter de la date d'entrée en vigueur du décret qui désigne à caractère rural la municipalité régionale de comté, une municipalité locale visée au premier alinéa ne peut, sans l'autorisation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole, augmenter les dépenses relatives à la rémunération et aux avantages sociaux de tout fonctionnaire ou employé susceptible d'être identifié au document visé au deuxième alinéa, à moins que cela ne résulte de l'application d'une clause d'une convention collective ou d'un contrat de travail en vigueur à cette date.

4. Peut-il y avoir pluralité d'évaluateur dans une même MRC ?

Article 14 L.F.M. :

« 14. L'organisme municipal responsable de l'évaluation fait dresser par **son évaluateur**, tous les trois ans et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière ou, selon le cas, celui de chaque municipalité locale à l'égard de laquelle il a compétence. »

Article 8 L.F.M. :

« 8. Les dépenses faites par une municipalité régionale de comté **à l'égard de plusieurs municipalités locales en vertu de l'article 5 ou 5.1 sont réparties entre celles-ci,** de la façon prévue par la loi qui la régit en cette matière, **selon tout critère qu'elle détermine par règlement** et qui peut varier selon la nature des dépenses.

À défaut d'un tel règlement, les dépenses sont réparties entre les municipalités locales en fonction de leur richesse foncière uniformisée respective, au sens de l'article 261.1. »

À notre avis, l'emploi du singulier dans une loi n'est pas suffisant pour conclure qu'il ne peut y avoir plusieurs évaluateurs pour le compte d'un O.M.R.É.

Pierre-André CÔTÉ, Interprétation des lois, 3e édition, Les Éditions Thémis, 1999 :

P. 90-91 :

« Section 3 : Règles techniques de rédaction

La rédaction des textes législatifs se pratique selon certaines règles formant un droit commun législatif, applicable chaque fois que l'intention contraire n'apparaît pas. Tout comme le Code civil à l'égard des contrats, ce droit commun législatif joue un rôle supplétif à l'égard des lois particulières.

Parmi ces règles, nous allons nous arrêter particulièrement à celles qui concernent le langage législatif, la technique du renvoi ainsi qu'à diverses conventions édictées dans les lois d'interprétation.

Sous-section 1 : Le langage législatif

L'énonciation des règles de droit dans les textes législatifs est régie par certaines conventions de langage : la loi parle au présent, **au singulier** et au masculin.

Ainsi, un règlement d'admission d'étudiants dans une université dira : « Est admis l'étudiant qui remplit les conditions suivantes :[...] » et non « Seront admis les étudiants et étudiantes qui rempliront les conditions suivantes : [...] ». Ces conventions de langage répondent à des impératifs d'uniformisation et de concision. Il ne faut pas, en principe, tirer de l'emploi du présent, du singulier ou du masculin des conclusions qui n'autorisent pas les motifs purement techniques qui ont justifié l'adoption de ces conventions.

Paragraphe 1 : La loi s'exprime au présent

Les spécialistes de la rédaction des lois recommandent **l'emploi du présent** dans la formulation des règles de droit. On peut, si l'occasion l'exige, recourir à d'autres temps : le passé ou le futur peuvent marquer l'antériorité ou la postériorité relative d'une proposition. La norme est cependant de s'en tenir au présent lorsque cela est possible. »

Une MRC a pleine compétence pour « contracter » pour les fins de l'exercice de sa compétence.

Article 6 du *Code municipal :*

« 6. Toute municipalité, sous son nom, a succession perpétuelle et peut:

(...)

4° contracter, s'obliger, obliger les autres envers elle et transiger, dans les limites de ses attributions;

(...)

6° exercer tous les pouvoirs, en général, qui lui sont accordés, ou dont elle a besoin pour l'accomplissement des devoirs qui lui sont imposés;

(...) »

Commentaires :

Dans certains cas, suite aux effets d'un regroupement ou de la désignation d'une MRC à caractère rural, il peut être théoriquement d'intérêt pour l'ensemble des parties impliquées qu'il y ait, au sein d'un même O.M.R.É., une

pluralité d'évaluateurs, étant bien entendu, par ailleurs, qu'un seul évaluateur sera chargé de la préparation du rôle d'évaluation foncière d'une municipalité locale sous la direction de l'O.M.R.É. qui a compétence en matière d'évaluation à son égard. À notre avis, rien n'interdit positivement une telle pratique actuellement.

5. conclusion

Au cours des dernières années, les municipalités ont dû faire face, plus souvent qu'autrement contre leur gré aux problèmes inhérents à la remise en question de leur structure organisationnelle.

Le domaine de l'évaluation foncière a bien entendu subi les contrecoups de cette profonde restructuration du monde municipal. Pour faciliter la transition, le législateur a prévu certains mécanismes à l'égard desquels nous avons tenté d'apporter un certain éclairage lors de notre conférence tenue dans le cadre du dernier congrès de l'A.É.M.Q. à Trois-Rivières.

Me André Lemay et Me Yves Boudreault

TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY AVOCATS Groupe Municipal • Environnement • Expropriation

Me Patrice Brunet
Me Luc Lamarre

BRUNET, LAMARRE
AVOCATS

513 est, boul. Saint-Joseph
Montréal,Qc H2J 1K1
Tél. : (514) 499-1722

Évaluation André Bourival inc.
Évaluateur agréé

André Bourival
Président directeur-général

1272 Promenade Saint Maurice C.P. 428 Shawinigan (Qc) G9N 6V4
Téléphone : (819) 537-5157 Télécopieur : (819) 537-6271

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS

Les Évaluations BTF inc.
certifié ISO 9001
2243, rue Chapais, Jonquière Qc G7X 4B3
Téléphone : 418-542-0393 • Télécopieur : 418-695-5705
Courriel : evaluation.btf@evaluationbtf.com • www.evaluationbtf.com
ALMA • CHICOUTIMI • JONQUIÈRE • LA BAIE

LE FAISCEAU
C.P. 359
Montréal
(Québec) H2P 2V5
www.aemq.qc.ca
Tél. Fax:
(450) 622-0434
Courriel:
aemq@aemq.qc.ca

Harmonisation des Systèmes et Méthodes d'Évaluation:

Richard Gagné É.A., André Côté É.A. et Gérard Brahic É.A.

INTÉGRITÉ DES DONNÉES ET UNIFORMISATION DES RÔLES D'ÉVALUATION

1ère étape – Analyse de base

- Inventaire des procédures en place et constat de l'état de la situation
- Analyser les différents logiciels d'évaluation en présence et déterminer lequel sera utilisé dans la nouvelle ville.
- En collaboration ou en support avec les services financiers, analyser les différents logiciels de taxation et déterminer lequel sera utilisé dans la nouvelle ville.

Cette étape est nécessaire et primordiale; les décisions prises à ce stade viennent dicter les activités à entreprendre pour la continuité de l'intégration. Par exemple : la construction de l'interface entre l'évaluation et la taxation pour le transfert des données.

- Sherbrooke et Trois-Rivières : 1 progiciel de taxation et d'évaluation unique
- Lévis : 4 progiciels d'évaluation et 2 progiciels de taxation

2è étape – Intégrité des données

- Examiner les données inscrites dans chaque logiciel d'évaluation utilisé afin de déterminer les redressements nécessaires à réaliser pour obtenir un rôle d'évaluation dans lequel l'intégrité des données est respectée.
- Porter une attention toute particulière au bloc 75 identification du propriétaire et au bloc 79 pour les informations concernant l'évaluation des terrains.
- Prendre une décision sur la gestion des noms de rue, il y aura présence de doublons.
- Analyser et déterminer comment identifier les unités de voisinage désignées par le même numéro. (Essentiel)
- Ajouter de l'information que vous jugerez nécessaire. Exemple : numérotation des territoires d'origine. (Essentiel)
- Vérifier l'intégrité des données entre le rôle d'évaluation et le rôle de perception pour chaque territoire fusionné.
- Analyser au niveau des pages 2 et 3 (calcul paramétrique, calcul non résidentiel, calcul des bâtiments de ferme) la possibilité de conversion de données ou autres solutions.
- Procéder à l'élaboration d'un rôle unifié.

3è étape – Uniformisation des rôles d'évaluation

- Au moment de la fusion, les rôles des municipalités fusionnées n'ont pas tous le même pas au niveau du cycle triennal en plus d'une médiane et d'un facteur comparatif différents les uns des autres. Vous devez procéder à une uniformisation des valeurs en conformité avec les directives inscrites dans le décret. Vous êtes maintenant rendus à l'étape de confectionner un rôle unifié et uniformisé qui servira de base au calcul de la taxation de la nouvelle ville.
- Créer une banque de données permettant l'accessibilité de l'information des rôles d'évaluation de la nouvelle Ville.

À cette étape, Sherbrooke et Trois-Rivières ayant une seule banque de données dans un progiciel d'évaluation sont largement favorisées en comparaison avec Lévis ou chaque intervenant utilise son propre progiciel d'évaluation afin de continuer à procéder à la mise à jour de sa portion ou partie de rôle. Ainsi, à Lévis une banque de données publiques du rôle d'évaluation a dû être créée pour permettre la consultation des valeurs, l'édition des sommaires d'évaluation et l'extraction de diverses statistiques.

4è étape – La période de transition

- Entre le moment où la nouvelle ville est fusionnée et que le premier rôle triennal est déposé, vous aurez à gérer une période de transition plus ou moins lourde selon le cas. Prenons par exemple la question des calculs informatisés, chacun des anciens territoires possédaient sa propre table de calcul et ses facteurs de dépréciation. Vous devez donc mettre en place tout un système de traitement de données permettant de gérer un rôle unique au niveau des pages 1 et 4 et des données multi-villes au niveau des pages 2 et 3.
- Mettre en place un fichier pour gérer les données relatives aux ventes servant de base pour les études du marché pour le 1er rôle triennal unifié.
- Prévoir et mettre en place l'intégration des matrices graphiques des territoires en partie rénovés au niveau du cadastre.

Trois-Rivières gère sa nouvelle matrice en numérisant la version papier (scanner) des territoires non rénovés.

Sherbrooke a mandaté une firme privée d'arpenteurs-géomètres afin de procéder à une compilation cadastrale numérisée des parties de territoires non rénovés afin de les intégrer à la matrice numérique.

Conclusion

La création d'un rôle d'évaluation unifié et uniformisé suite à une fusion municipale paraît simple à réaliser sur papier; on se dit que ce ne sont que des banques de données à fusionner ! La réalité est toute autre et les acteurs en présence doivent faire face à des problèmes d'analyse et de gestion insoupçonnés.

Ceci a pour effet qu'au niveau de l'évaluation municipale, la fusion n'est pas un évènement unique qui se produit à un moment précis dans le temps mais plutôt un travail de longue haleine, à travailler avec des bases de données multiples jusqu'au moment où le premier rôle triennal sera déposé, et ce, à condition qu'il soit élaboré sur une base unique pour tout le territoire de la nouvelle ville.

Richard Gagné, b.a.a., é.a.
Chef de la Division de l'évaluation
Services des finances et de la trésorerie
Ville de Sherbrooke

Ont collaboré à ce texte :

- Gérard P. Brahic, é.a.
  Chef du Service de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières
- Monsieur André Côté, é.a.
  Chef du Service de l'évaluation de la Ville de Lévis

L'intégration des opérations de mise à jour et de confection des rôles d'évaluation

- Trois (3) fusions municipales
- Trois (3) contextes différents
- Trois (3) visions qui se distinguent les unes des autres

L'état de la situation des trois (3) villes concernées :

la Ville de Lévis

la Ville de Trois-Rivières

la Ville de Sherbrooke

Situation de la Ville de Lévis

La formation de la nouvelle Ville de Lévis est issue, d'une part, du regroupement de quatre (4) municipalités réparties dans deux MRC qui avaient la responsabilité de gérer les contrats de confection et de mise à jour des rôles d'évaluation auprès de deux (2) consultants et, d'autre part, de six (6) villes où l'on dénombrait deux autres consultants en plus du service permanent de l'ancienne ville de Lévis.

Comme vous êtes à même de le constater, le nombre d'intervenants en évaluation était important. Chaque consultant avait sa propre culture organisationnelle, son propre système informatique et tous se posaient la même question existentielle : *Qu'allons-nous devenir?*

Pour sa part, le service d'évaluation de l'ancienne ville de Lévis était responsable en 2001 d'environ 31% de l'ensemble des dossiers et la fusion ne lui permettait pas de récupérer des effectifs additionnels, du fait qu'il n'y avait

aucun autre service permanent dans les neuf (9) autres entités fusionnées et que le principe mis de l'avant par le comité de transition, pour tous les services, consistait à structurer nos opérations uniquement avec le personnel issu des villes fusionnées. D'autre part, plusieurs contrats devenaient échus à la fin de l'année 2001.

Dans un tel contexte, le constat suivant s'est dégagé: compte tenu que le comité de transition désirait continuer à impartir une partie du travail d'évaluation municipale, nous avions la latitude de recourir au service d'un seul fournisseur externe au lieu de quatre (4), ou encore tenter de maintenir les consultants déjà en place.

La prise de décision s'est articulée principalement à partir du fait que la connaissance des dossiers et du territoire n'était pas assez concentrée auprès d'aucun des intervenants, tant à l'interne, qu'à l'externe, pour sepriver de l'expertise acquise au fil des ans par chaque ancien signataire de rôle. Une période de transition était souhaitable préalablement à une prise de décision permanente car les activités conrantes ne s'arrêtent pas suite à une fusion. À titre d'exemple, le tribunal administratif du Québec continue à transmettre des avis d'audition malgré ce fait.

Les choix que nous avons faits nous amènent à brosser le portrait suivant de la situation pour la première année d'opération du service de l'évaluation.

Un service d'évaluation interne qui agit en concertation avec quatre (4) consultants externes, qui produisent indépendamment les uns des autres, la mise à jour d'une portion du territoire sous la responsabilité du signataire du rôle, soit le chef du service d'évaluation de la nouvelle de Lévis.

Répartition du personnel (voir tableau)

	Lévis	St-Joseph de la Pointe de Levy Pintendre St-Rédempteur	St-Jean Chrysostome	Breakeyville St-Romuald St-Étienne de Lauzon	Charny St-Nicolas
Évaluateur agréé	2	Consultant externe #1	Consultant externe #2	Consultant externe #3	Consultant externe #4
Techniciens	4				
Secrétaire					
Total	7				

Du point de vue opérationnel, ce mode de fonctionnement implique des contraintes et des limites au niveau de l'accès aux données, du contrôle, et de nombreuses communications et interrelation entre le service permanent et les évaluateurs des firmes externes. L'aspect positif réside dans le fait que la connaissance du nouveau territoire se fait comme prévu sur une base progressive et la cohabitation avec les firmes privées nous donne accès à un éventail varié de modes d'opérations et constitue une étape avant de choisir une solution définitive.

Situation de la Ville de Trois-Rivières

L'intégration du personnel :

Le nouveau Service de l'évaluation de la nouvelle Ville de Trois-Rivières a commencé à exister en tant qu'entité unique, en même temps que la nouvelle ville était créée, soit le 1er janvier 2002.

Depuis le 1er janvier 2002, le service intègre l'ensemble du personnel affecté auparavant aux tâches d'évaluation dans les anciennes organisations municipales.

Ce personnel est le suivant : (voir tableau)

Note : un autre évaluateur viendra joindre l'équipe dans les prochaines semaines alors que quatre (4) techniciens se prévaudront du programme de mise à la retraite en 2002 et 2003.

Le budget du service pour 2002 prévoit de plus, et à quelques dollars près, les anciennes sommes réservées aux mandats externes, mandats qui touchaient, tant à la mise à jour, qu'à la confection des rôles.

Une autre avenue est envisagée dans l'avenir pour la répartition des tâches entre le secteur public et le secteur privé :

Seront confiées au secteur public :

- Mise à jour, production des valeurs, contrôle du marché, mesure de la qualité.

Au secteur privé :

- Vérification de l'inventaire;
- Inspections suite à l'émission des permis de construction;
- Production des valeurs pour les propriétés de type particuliers, hôtels, centres d'achats, etc.

	Trois-Rivières Service permanent	Cap-de-la-Madeleine Action partagée	Trois-Rivières-Ouest Action partagée	MRC Action partagée	Total Service permanent
Évaluateur agréé	1				1
Techniciens	7	1	2	3	13
Secrétaire	1				1
Préposée à la mise à jour et à l'informatique	1	1	1	1	4
Total	10	2	3	4	19

Bien que les opérations de mise à jour soient centralisées et produites à partir d'un seul et même système informatique, ces opérations, pour ce qui est des deux (2) années qui restent à faire dans le cycle du rôle triennal, continueront à se faire en respectant les anciens territoires et les bases des valeurs établies par les rôles fusionnés.

La confection du prochain rôle triennal de la nouvelle ville en 2003 interviendra une fois que les diagnostics sur la qualité et les mouvements des valeurs seront connus alors que l'année 2002 servira à appareiller les données, les façons de faire, etc. et à mettre en place de nouvelles méthodes de travail, de nouveaux outils informatiques qui sont les solutions de l'avenir.

D'ores et déjà, nous savons que la qualité totale des rôles fonciers et locatifs ne pourra être obtenue qu'en 2006, à la production du 2ème rôle triennal.

Situation de la Ville de Sherbrooke

La création de la nouvelle Ville de Sherbrooke s'est réalisée en fusionnant toutes les municipalités de la MRC de la région Sherbrookoise, sauf Waterville qui fut transférée dans la M.R.C. de Coaticook. La nouvelle Ville de Sherbrooke rapatriait ainsi toutes les compétences dévolues à une M.RC., entre autre, la fonction d'organisme municipal responsable de l'évaluation (O.M.R.É.).

Les structures en place se résument à ceci : la Ville de Sherbrooke détenant son propre service de l'évaluation alors que la M.R.C. avait comme fournisseur unique une firme d'évaluateurs professionnels avec un contrat en bonne et due forme, couvrant toutes les activités de confection et de mise à jour des rôles d'évaluation foncier et locatif.

Le M.A.M.M.. était clair face au traitement concernant les contrats en cours au moment de la fusion, à savoir qu'il fallait les respecter et les maintenir en force jusqu'à échéance. Cependant, ceci n'est pas si évident à mettre en pratique. À Sherbrooke, en collaboration avec la firme privée, il fut établi que la Division de l'évaluation de la Ville de Sherbrooke serait le maître d'œuvre en terme de confection et de mise à jour des rôles d'évaluation et que le signataire du nouveau rôle serait le chef de division. Il fut aussi convenu que toutes les données concernant les dossiers d'évaluation soient transférées dans le logiciel d'évaluation de la Ville de Sherbrooke et que le contracteur fera ses interventions au rôle directement dans la banque de données de la ville.

Ainsi, la personne oeuvrant à la Ville de Sherbrooke continue de faire le même travail qu'auparavant sur le territoire de l'ancienne ville et le personnel de la firme privée fait de même pour les territoires des villes fusionnées. La seule différence est que maintenant toutes les données informatiques sont dans le progiciel d'évaluation de la Ville de Sherbrooke, des écrans sont installés en permanence dans les bureaux de la firme privée et donnent accès aux préposés pour réaliser la mise à jour du rôle et les calculs des pages 2 et 3.

La fermeture, le balancement et l'émission des certificats de l'évaluateur suite à une mise à jour sont des activités qui sont réalisées à la Division de l'évaluation et les documents pertinents sont acheminés à la firme privée pour le suivi des dossiers papiers qui sont conservés dans leurs locaux.

Répartition du personnel : (voir tableau)

	Sherbrooke Service permanent	M.R.C.	Total Service permanent
Évaluateur agréé	3	Consultant	3
Techniciens	6		6
Secrétaire	1		1
Préposée à la mise à jour et à l'informatique	3		3
Total	13		13

L'ÉVALUATEUR FACE AU DÉCRET ET AU COMITÉ DE TRANSITION

SITUATION À TROIS-RIVIÈRES

LE DÉCRET :

Le regroupement des villes de Trois-Rivières, Cap-de-la-Madeleine, Trois-Rivières-Ouest, des municipalités de Saint-Louis-de-France, Sainte Marthe-du-Cap et Pointe-du-Lac a été institué par le décret gouvernemental publié le 12 juillet 2001 en vertu de l'article 125.11 de la Loi sur l'organisation territoriale municipale (« L.O.T.M »).

C'est donc en vertu de cette loi, en particulier l'article 119, que les modalités de regroupement des rôles d'évaluation des six villes fusionnées en particulier celles relatives à la périodicité des rôles et leur proportion médiane respective, trouvent leur application.

L'article 119 (L.O.T.M.) stipule ceci :

« Article 119. Les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation foncière ou de valeur locative en vigueur sur le territoire des municipalités demanderesses sont ajustées à compter de la date de l'entrée en vigueur du décret.

L'ajustement se fait comme suit : les valeurs inscrites à un rôle sont divisées par la proportion médiane de celui-ci et multipliées par celle du rôle de la municipalité demanderesse ayant la population la plus élevée . Dans le cas de rôles entrés en vigueur à la même date, les proportions médianes utilisées sont celles qui sont établies pour le premier des exercices auxquels ils s'appliquent. Dans le cas contraire, ce sont celles qui ont été établies pour l'exercice au cours duquel le décret entre en vigueur.

Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas aux valeurs inscrites aux rôles d'évaluation foncière ou de la valeur locative en vigueur sur le territoire de la municipalité demanderesse ayant la population la plus élevée.

Le présent article s'applique aux rôles de l'exercice financier au cours duquel le décret entre en vigueur. Il s'applique également aux rôles de tout exercice suivant si un rôle d'évaluation ou un rôle de valeur locative tenant compte du regroupement n'est pas déposé selon la loi au bureau du greffier ou du secrétaire-trésorier de la municipalité.

Lorsque les rôles des municipalités demanderesses ne sont pas entrés en vigueur à lamême date, le premier rôle de la municipalité issue du regroupement doit être fait pour les mêmes exercices que ceux pour lesquels aurait dû être fait, si le décret n'était pas entré en vigueur, le prochain rôle de la municipalité demanderesse ayant la population la plus élevée. Lorsque la municipalité issue du regroupement a une population inférieure à 5 000 habitants et que la périodicité des équilibrations des rôles prévue aux articles 46.1 et 69.6 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) n'est pas la même pour toutes les municipalités demanderesses, la périodicité applicable à celle dont la population est la plus élevée s'applique à la municipalité issue du regroupement. »

La situation quant à la périodicité des rôles et leurs proportions médianes était la suivante : (voir tableau)

Municipalités	Périodicités des rôles	Médianes exercice financier 2001
Trois-Rivières	2001-2002-2003	100 %
Cap-de-la-Madeleine	2001-2002-2003	100 %
Trois-Rivières-Ouest	2001-2002-2003	100 %
Saint-Louis-de-France	2001-2002-2003	100 %
Sainte-Marthe-du-Cap	2000-2001-2002	100 %
Pointe-du-Lac	1999-2000-2001	101 %

Les tergiversations qui ont suivi l'adoption du décret étaient de plusieurs ordres :

- à quelle date le décret entrait-il en vigueur?
- 5 des rôles à fusionner avaient le même niveau médian soit 100 %, alors que le 6ème rôle était mesuré à un niveau de 101 %.
- les cycles des rôles étaient identiques (2001-2002-2003) pour 4 des villes fusionnées dont la plus populeuse; alors que les 2 autres villes avaient comme cycles de rôles (2000-2001-2002) et (1999-2000-2001).

L'application à la lettre de l'article 119 (L.O.T.M.) aurait eu les conséquences suivantes :

L'ajustement des valeurs inscrites au rôle d'évaluation foncière de la municipalité de Pointe-du-Lac devait se faire, à compter du 12 juillet 2001, date de la publication du décret à la Gazette officielle du Québec, en utilisant un facteur correctif de .99. Ce qui constituait un exercice futile, sans fondement économique et fiscal, d'autant plus que les résultats annoncés de la médiane 2002 s'établissaient à 100 %.

Nous avons donc recommandé au Comité de transition d'intervenir auprès de la Ministre pour que le décret soit amendé avant le 1er janvier 2002, ce qui fut fait le 27 décembre 2001.

Le décret ainsi amendé stipulait :

- L'ensemble des rôles d'évaluation foncière des 6 villes constitue le rôle d'évaluation foncière de la nouvelle ville de Trois-Rivières pour les exercices financiers 2002 et 2003.
- Malgré l'article 119 (L.O.T.M.), aucun ajustement des valeurs aux rôles d'évaluation foncière et de la valeur locative n'est réalisé.
- La date de référence au marché est le 1er juillet 1999.
- La proportion médiane et le facteur comparatif des rôles foncier et locatif de la nouvelle ville sont établis respectivement à 100 et 1 pour les exercices financiers 2002 et 2003.
- La nouvelle ville de Trois-Rivières doit faire dresser par son évaluateur ses premiers rôles triennaux, foncier et locatif, pour les exercices financiers 2004, 2005 et 2006.

LES RAPPORTS DE L'ÉVALUATEUR AVEC LE COMITÉ DE TRANSITION :

- Le Comité de transition de la nouvelle ville de Trois-Rivières est entré en fonction le 5 juillet 2001 par l'adoption du décret 851-2001;
- Nomination des membres du Comité de transition au sein de différents sous-comités en particulier au sous-comité «évaluation».
- La composition du sous-comité «évaluation» : le sous comité était composé de deux membres du comité de transition, de l'évaluateur permanent de la ville de Trois-Rivières, de l'évaluateur privé de la ville de Cap-de-la-Madeleine, de l'évaluateur privé de la ville de Trois-Rivières-Ouest et de l'évaluateur privé de la MRC de Francheville.

C'est donc l'ensemble des intervenants en évaluation tant publics que privés qui participent aux travaux de la table de travail «Évaluation».

Un responsable de la table de travail est nommé en la personne de Gérard Brahic, évaluateur de l'ancienne ville de Trois-Rivières.

A la première rencontre, demande est faite à chacun des évaluateurs des villes fusionnées de remplir un questionnaire détaillé relatif au contenu et à la forme des items suivants :

- Rôles d'évaluation foncière
- Rôles de la valeur locative
- Sommaires des rôles
- Matrices graphiques et réforme cadastrale
- Cartes d'unités de voisinage
- Fiches descriptives individuelles des unités de voisinage
- Fichiers des mutations immobilières
- Systèmes d'analyse du marché
- Fiches de propriétés, volets 1 et 4, volets 2 et 3.
- Fiches de valeur locative
- Vérifications de l'exactitude de l'inventaire

◆ Un premier rapport diagnostic de la table de travail était soumis le 14 août 2001 aux représentants du comité de transition.
Ce rapport exposait l'état de la situation dans chacune des six villes et les recommandations suivantes :

- L'intégration informatique des rôles dans un seul système informatique, celui de l'ancienne ville de Trois-Rivières pouvait se faire rapidement après le gel d'une version des rôles le 15 septembre 2001.

- Du 16 septembre à la fin décembre, les évaluateurs pouvaient continuer à amender leurs rôles respectifs par certificat.
- La production d'un seul compte de taxes en janvier 2002 était envisageable.

◆ Un deuxième rapport de la table de travail, daté du 29 août établissait un budget – organigramme pour le nouveau Service de l'évaluation qui intégrerait toutes les personnes affectées aux services publics d'évaluation existants et les sommes allouées aux services de consultation externes par les différentes villes.

SITUATION À SHERBROOKE

LE DÉCRET :

Comme à Trois-Rivières le décret initial instituant le regroupement des villes de Lennoxville, de Fleurimont, de Sherbrooke, de Rock Forest, de la partie de territoire de la ville de Bromptonville et des municipalités de Saint-Élie-d'Orford et de Stoke, de la municipalité d'Ascot, de la municipalité de Deauville, ne faisait aucune mention des rôles d'évaluation et de la façon de les unifier.

La situation de la périodicité des rôles et leurs proportions médianes était celle-ci : (voir tableau)

Municipalités	Périodicités des rôles	Médianes exercice financier 2001
Ascot	2001-2002-2003	100 %
Bromptonville	2001-2002-2003	100 %
Deauville	1999-2000-2001	96 %
Fleurimont	2001-2002-2003	100 %
Lennoxville	2001-2001-2003	101 %
Rock Forest	2001-2001-2003	100 %
Saint-Élie d'Orford	2001-2001-2003	100 %
Sherbrooke	2001-2001-2003	100 %
Partie de Stoke	2001-2001-2003	103 %

La municipalité de Deauville était donc la seule dont le rôle s'appliquait à des exercices différents (1999-2000-2001) alors que le dépôt du nouveau rôle était annoncé en 2001 pour 2002-2003-2004. Ce n'était pas la vision du comité de transition et des évaluateurs présents. Après de longues discussions entre le MAMM et les évaluateurs en place complétées de plusieurs consultations légales, il fut décidé que la loi sur l'organisation territoriale municipale s'appliquerait tant pour la périodicité des rôles que sur les ajustements de valeurs découlant de médianes différentes.

Ainsi donc le décret instituant la nouvelle ville de Sherbrooke fut amendé le 12 décembre 2001 et stipulait ceci :

- l'ensemble des rôles foncier et locatif des 9 villes et municipalités fusionnées constituait les rôles foncier et locatif de la nouvelle ville de Sherbrooke pour les exercices financiers 2002 et 2003.
- un ajustement aux valeurs des unités d'évaluation des villes de Lennoxville, de la municipalité de Deauville et de la municipalité de Stoke se fait en les divisant par la proportion médiane 2001 de leur rôle respectif et en les multipliant par la proportion médiane 2001 du rôle d'évaluation foncière de l'ancienne ville de Sherbrooke.

LES RAPPORTS DE L'ÉVALUATEUR AVEC LE COMITÉ DE TRANSITION

Le comité de transition de la nouvelle ville de Sherbrooke est entré en fonction en août 2001 par l'adoption du décret.

Le comité de transition a formé un comité sur la fiscalité qui incluait un sous-comité «évaluation» qui était dirigé par M. Denys Maurice, évaluateur agréé, alors signataire du rôle de l'ancienne ville de Sherbrooke.

Les efforts de ce comité furent concentrés sur la conception et la réalisation d'une conversion des données permettant de construire un rôle d'évaluation unifié pour émettre des comptes de taxes pour l'année 2002.

Le sous-comité «évaluation» a cessé ses activités aussitôt le processus de conversion des données enclenché. Par la suite les efforts du comité «fiscalité» se sont concentrés sur la taxation 2002.

SITUATION À LÉVIS

LE DÉCRET ET LES RAPPORTS DE L'ÉVALUATEUR AVEC LE COMITÉ DE TRANSITION :

La situation à Lévis était différente, sur bien des points, de celles qui prévalaient à Trois-Rivières et Sherbrooke.

D'abord au niveau de la Loi :

La nouvelle ville de Lévis doit son existence à l'adoption le 20 décembre 2000 de la *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais.*

Cette loi institue les villes de Montréal, de Québec, de Hull-Gatineau, de Longueuil et de Lévis ainsi que la Communauté métropolitaine de Québec.

Ce sont donc dix villes et municipalités de la rive sud de Québec qui sont fusionnées pour former la nouvelle ville de Lévis le 1er janvier 2002.

Ensuite, l'harmonisation des valeurs et la synchronisation du cycle des rôles devaient être envisagées sous des aspects différents de ceux de Trois-Rivières et de Sherbrooke.

La situation avant la fusion concernant les niveaux médians et les cycles des rôles était la suivante : (voir tableau)

Municipalités	Périodicités des rôles	Médianes exercice financier 2001
Sainte-Hélène-de- Breakeyville	2001-2002-2003	97 %
Charny	1999-2000-2001	102 %
Lévis	1999-2000-2001	100 %
Pintendre	2001-2002-2003	104 %
Saint-Étienne-de-Lauzon	2001-2002-2003	100 %
Saint-Jean-Chrysostome	2001-2002-2003	100 %
Saint-Joseph-de-la-Pointe-Lévy	2001-2002-2003	104 %
Saint-Nicolas	1999-2000-2001	99 %
Saint-Rédempteur	2001-2002-2003	102 %
Saint-Romuald	2001-2002-2003	102 %

Les proportions médianes se situaient dans une fourchette variant entre 97 % et 104 % alors que sept (7) rôles avaient un cycle correspondant aux années 2001-2002-2003 et les trois (3) autres rôles des cycles correspondant aux années 1999-2000-2001.

La volonté première des membres du comité de transition fut de conserver l'ensemble des valeurs à leur niveau de l'année 2001 et reporter le dépôt des trois (3) rôles dont le cycle était échu en 2002. Ce fut également le réflexe des trésoriers concernés qui étaient préoccupés par la variation maximale annuelle de 5 % du compte de taxes, imposée par la législation.

Les évaluateurs des secteurs privé et public impliqués par le dépôt imminent des trois rôles devenant échus à la fin de l'année 2001 ont eu cependant, l'opportunité d'influencer cette orientation en démontrant la nécessité de procéder aux dépôts malgré la fusion afin de maintenir l'équité fiscale.

Ces interventions ont eu lieu principalement auprès des membres du comité de transition et auprès d'une table de concertation dont plusieurs membres provenaient de la direction de plusieurs villes.

Lorsque la décision de procéder aux dépôts des rôles fut prise sur une base administrative, les membres du comité de transition ont présenté le projet à l'ensemble des maires concernés.

Par ailleurs, des discussions ont également eu lieu avec des représentants du ministère des Affaires municipales et de la Métropole afin de déterminer des aspects de premier plan tels que la date de référence au marché en présence d'un nouveau cycle triennal.

Finalement, les trois (3) rôles devant être déposés en septembre 2001 ont été disponibles dans les délais prévus, et ce, malgré des contraintes de temps importantes occasionnées par le contexte même de transition avant la fusion et l'incertitude quant à l'issue des dépôts des rôles.

La *Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais* fut donc amendée le 24 octobre 2001 par le décret 1260-2001

Le décret, tel que rédigé, mentionnait que les sept (7) rôles dressés pour les exercices financiers 2001, 2002 et 2003 et les trois (3) rôles pour les années 2002, 2003 et 2004, constituent le rôle d'évaluation de la nouvelle ville de Lévis pour les exercices 2002, 2003 et 2004. La date de référence au marché a été ramenée au 1er juillet 2000 pour l'ensemble des valeurs, d'où des implications pour l'évaluateur lors d'une demande de révision faisant suite à l'émission d'un certificat d'évaluation pour les sept (7) territoires dont le cycle fut prolongé d'un an puisque les valeurs se référaient au 1er juillet 1999. Le décret est venu spécifier que la médiane et le facteur comparatif du rôle d'évaluation de la nouvelle ville de Lévis, seraient ceux qui auront été établis par l'évaluateur de la ville pour l'exercice financier de 2002. En l'occurrence, la médiane 2002 fut établie à 100 %.

CONCLUSION

L'exposé que nous venons de faire sur les situations vécues dans les trois villes qui se ressemblent sous plusieurs aspects assiette foncière, nombre d'unités d'évaluation, population, démontre qu'il ne peut y avoir de solution unique en matière d'évaluation foncière dans un contexte de fusion de rôles.

Notre expérience, lors d'un tel processus, nous a démontré que la présence active des évaluateurs aux tables de concertation se rapportant à notre champ d'activité est incontournable à bien des égards et nous permet d'influencer de manière significative l'orientation de plusieurs aspects de notre domaine d'expertise, comme nous allons le voir dans l'intervention de mes collègues André Côté et Richard Gagné.

Gérard P. Brahic, É.A.
Chef du Service de l'évaluation
Ville de Trois-Rivières

Note : Ont collaboré à ce texte M. Richard Gagné, É.A., chef du Service de l'évaluation de la ville de Sherbrooke et M. André Côté, É.A., chef du Service de l'évaluation de la ville de Lévis.

(Voir tableau **CONGRÈS A.É.M.Q. TROIS-RIVIÈRES STATISTIQUES SUR 3 VILLES FUSIONNÉES**, page suivante)

CONGRÈS A.É.M.Q. TROIS-RIVIÈRES
STATISTIQUES SUR 3 VILLES FUSIONNÉES

		VALEURS FONCIÈRES	NOMBRE UNI. D'ÉVAL.	SUPERFICIE EN KM2	POPULATION
LÉVIS	Avant	1,846,334,900 $	13480	44	40983
	Après	5,055,817,400 $	44160	444	124487
	Croissance	273.83%	327.60%	1009.09%	303.75%
SHERBROOKE	Avant	3,531,454,400 $	18577	58	77129
	Après	6,025,354,600 $	43706	387	141206
	Croissance	170.62%	235.27%	667.24%	183.08%
TROIS-RIVIÈRES	Avant	2,417,857,879 $	15267	70	46264
	Après	4,964,304,739 $	43365	265	126438
	Croissance	205.32%	284.04%	378.57%	273.30%

Jurisprudence Récente en Matière d'Évaluation Municipale:

Me Sylvain Bélair et Me Sébastien Thomas
de l'étude Bélanger Sauvé

C'est avec empressement et enthousiasme que nous avons accepté l'invitation faite, il y a quelque mois déjà, par monsieur Pierre Gosselin, secrétaire administratif de l'Association, d'effectuer une revue de la jurisprudence récente rendue en matière d'évaluation foncière dans le cadre du congrès annuel de l'Association.

Ce projet qui pouvait paraître, à prime abord, représenter un tâche relativement facile, s'est toutefois avéré constituer en réalité un exercice plutôt périlleux.

En effet, entre le 1er janvier 2001 et aujourd'hui, pas moins de 99 décisions, jugements et arrêts touchant le domaine de l'évaluation foncière ont été rapportés par les différentes sources d'information juridique. Les réviser, les analyser, les classer par thèmes et en retenir les plus significatives aux fins d'une présentation de 45 minutes n'a pas été chose facile.

Au terme de cet exercice, nous avons retenu 24 décisions après avoir appliqué les critères de sélection suivants :

- La contemporanéité : nous n'avons retenu que les décisions récentes – c'était là notre mandat – soit celle rendues entre le 1er janvier 2001 et aujourd'hui;
- L'instance ayant rendu les décisions : nous avons privilégié les décisions émanant des tribunaux supérieurs, à savoir la Cour du Québec, la Cour supérieure et la Cour d'appel. Nous n'en avons pas pour autant négligé le Tribunal administratif du Québec (ci-après le «TAQ») puisqu'il s'agit du tribunal spécialisé en la matière;
- Nous avons finalement privilégié les décisions les plus significatives par les questions de droit et d'évaluation qu'elles traitent et les plus susceptibles de comporter des principes d'application fréquente. Évidemment, c'était là le critère de sélection le plus subjectif, celui qui nous a sans doute amené à retenir des décisions que d'autres auraient rejetées et à rejeter des décisions que d'autres auraient retenues.

Précisons finalement que les principes ci-après dégagés des diverses décisions retenues ne sauraient évidemment pas remplacer une lecture intégrale et complète de celles-ci.

I- PRINCIPES GÉNÉRAUX

1- La valeur réelle

La valeur réelle est une valeur objective qui doit faire abstraction des intérêts du propriétaire et de ses droits personnels dans l'immeuble.

C'est ce que la Cour d'appel a réitéré à l'occasion de l'affaire *Price Waterhouse Ltée c. Ville de Laval,* J.E. 2001-903.

Dans cette affaire, le propriétaire de l'immeuble en contestation avait acheté son immeuble de la Ville de Laval qui l'avait elle-même constitué par l'assemblage, par expropriation, de diverses parcelles appartenant à l'origine à plusieurs propriétaires différents.

Or, des expropriés avaient institué des procédures judiciaires en contestation du droit de la Ville d'exproprier leur immeuble, alors que d'autres expropriés contestaient le montant des indemnités d'expropriation devant leur être versées.

Le propriétaire prétendait que cette situation, principalement la contestation du droit d'expropriation, entraînait la précarité de son titre de propriété et affectait la valeur de son terrain. Il réclamait conséquemment une évaluation nominale.

La Cour d'appel s'est dit d'avis que lui donner raison équivaudrait à attribuer une valeur subjective au terrain puisqu'une telle valeur tiendrait compte de contraintes n'influençant que le propriétaire. Elle refusa de le faire, en concluant que seules des contraintes objectives de droit public opposables à tous étaient susceptibles d'affecter la valeur réelle d'un immeuble.

2- La détermination de l'utilisation optimale

Le même principe de l'examen objectif d'un immeuble aux fins de la détermination de sa valeur réelle a été mis de l'avant par la Cour du Québec dans *Macklary c. Ville de Saint-Hubert,* J.E. 2002-741.

Ici, les appelants étaient propriétaires de deux terrains de grandes superficies sur lesquels étaient érigés des bâtiments modestes.

Ces propriétés étaient localisées en périphérie du périmètre d'urbanisation de la Ville. Elles étaient toutes deux zonées RX au niveau municipal – c'est-à-dire un zonage d'attente assujettissant le développement à la présentation et à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble – et elles étaient toutes deux incluses en zone agricole par décisions d'inclusion de la Commission de protection du territoire agricole du Québec rendues sur demande expresse des propriétaires, lesquels exploitaient leurs immeubles à des fins agricoles.

Les propriétaires prétendaient que leurs immeubles devaient être portés au rôle à des valeurs agricoles, ce que contestait la Ville.

La Cour du Québec rappelle qu'il existe une présomption voulant que l'utilisation effective d'un immeuble constitue son utilisation optimale. Elle souligne toutefois qu'une telle présomption peut être repoussée. En l'espèce, elle conclut de la preuve que les propriétés sujets doivent être évaluées sur la base d'une utilisation non agricole puisqu'elles ne sont pas localisées en zone agricole permanente, qu'elles n'ont été incluses qu'à la demande de leur propriétaire et qu'elles sont néanmoins vouées, à plus ou moins court terme, à être exclue et à faire l'objet d'un développement.

II- LA JURIDICTION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Le droit d'amender une requête introductive d'instance

Dans *C.U.M.* c. TAQ, J.E. 2001-1227, la Cour supérieure était saisie d'une requête en révision judiciaire d'une décision interlocutoire du TAQ du Québec. Par cette décision interlocutoire, le TAQ avait autorisé le plaignant, Groupe Immobilier Grilli, à amender la requête introductive initialement déposée à l'égard d'un de ses immeubles, afin d'y ajouter, outre la contestation initiale de la valeur, la contestation de l'assujettissement de son terrain à la surtaxe sur terrain vague.

Il convient de souligner qu'à l'étape préalable de la demande de révision, Groupe Immobilier Grilli n'avait fait aucun cas de l'assujettissement de sa propriété à cette surtaxe.

La Cour supérieure a jugé que Groupe Immobilier Grilli ne pouvait amender sa requête au TAQ pour y rechercher des conclusions additionnelles à ce qu'il recherchait à l'étape de la demande de révision et qu'en autorisant un tel amendement, le TAQ avait outrepassé sa compétence.

III- LA COMMUNICATION DE DOCUMENTS

1- Le droit d'un locataire

Dans l'affaire *Hudson's Bay* c. Rousseau, J.E. 2002-463, la compagnie La Baie s'adresse à la Cour supérieure afin que soit reconnu son droit d'accès aux dossiers d'évaluation des centres d'achat dans lesquels elle loue des espaces.

Il est mis en preuve que la compagnie occupe des espaces importants dans trois centres commerciaux, Place Laurier, Place Fleur de Lys et Galerie de la Capitale, en vertu de baux de longue durée.

Aux termes de ces baux, la compagnie a l'obligation de contribuer au paiement des taxes foncières imposées aux propriétaires des complexes immobiliers. Les baux prévoient un mécanisme de résolution des conflits, notamment quant aux répartitions des taxes foncières. Afin d'être mieux en mesure de négocier avec les propriétaires sa contribution aux taxes foncières et, le cas échéant, de plaider un éventuel litige devant un arbitre, la compagnie veut avoir accès aux dossiers d'évaluation des trois centres commerciaux pour connaître, notamment, les données utilisées quant aux superficies locatives brutes, aux loyers économiques, aux provisions pour vacances, aux dépenses et mauvaises créances, au taux global de capitalisation et à la valeur proportionnelle de ses magasins dans les unités d'évaluation.

La Cour supérieure reconnaît le droit de la compagnie de consulter les documents détenus par la Communauté urbaine de Québec et qui ont servi de base à l'inscription au rôle foncier des trois centres commerciaux. Elle conclut que ce droit de la compagnie lui vient de l'article 79 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) (ci-après la «LFM») qui prescrit que le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble peut consulter les documents qui ont servi de base à l'inscription au rôle de l'immeuble dont il est propriétaire ou qu'il occupe. La Cour conclut que ce droit appartient également à l'occupant d'une partie seulement d'un immeuble et ce, même si cet occupant n'est tenu au paiement de la taxe que sur une base contractuelle et qu'il n'en est pas le débiteur aux termes de la Loi.

Cette décision fait l'objet d'un appel devant la Cour d'appel, lequel appel est actuellement pendant.

2- L'article 114 de la Loi sur la justice administrative

À l'occasion de l'affaire *Lavallée c. Municipalité de Val-David,* TAQE 2001AD-180, le Tribunal administratif est appelé à se prononcer sur la portée de l'article 114 de la Loi sur justice administrative (L.R.Q., c. J-3).

Rappelons que cet article prescrit que lorsqu'un recours est introduit devant le TAQ quant à l'évaluation d'un immeuble, l'organisme municipal responsable de l'évaluation est tenu de transmettre une copie des documents pertinents à la contestation dans les 10 jours de la réception de l'avis d'audience.

L'article 15 des Règles de procédure du *Tribunal administratif du Québec* prescrit que les documents pertinents à une contestation, au sens de l'article 114 précité, sont ceux qui ont été considérés par l'organisme municipal responsable de l'évaluation dans le cadre de la demande de révision de même que ceux qui ont été soumis à cette occasion.

Le TAQ se dit d'opinion que lorsqu'une contestation porte sur l'évaluation d'une unité d'évaluation, la fiche technique est un document visé par les dispositions précitées et doit donc être transmise, et au requérant et au TAQ, dans les 10 jours de la réception de l'avis d'audition.

3- Les droits de l'évaluateur municipal

Dans *C.U.M. c. 116058 Canada Inc.*, TAQE 2001AD-51, le TAQ avait à délimiter le droit de l'évaluateur municipal d'obtenir des informations et de la documentation à l'étape de la contestation judiciaire.

Dans cette affaire, alors qu'une contestation d'évaluation est introduite devant le TAQ suite à l'émission d'un certificat de modification, l'évaluateur municipal demande que le contribuable lui fournisse des documents relatifs au coût réel de construction de l'agrandissement effectué sur le site en litige et à l'origine du certificat.

Le TAQ juge cette demande tardive et rejette conséquemment une requête pour production de documents.

Il souligne qu'au stade de la contestation judiciaire, l'évaluateur municipal s'est déjà prononcé à deux reprises sur la valeur du bâtiment, la première au moment de l'émission du certificat et la seconde au moment de la réponse à la demande de révision. Il constate que les documents qui sont maintenant demandés n'ont jamais été requis lors de ces étapes antérieures.

Quant au critère de la pertinence des documents demandés, le seul critère utile à l'appréciation au stade judiciaire d'une demande de production de documents, le TAQ se dit d'avis que les coûts historiques d'un agrandissement, qui incluent des coûts de démolition et des coûts d'équipement de production, ne sont pas suffisamment utiles et fiables pour être jugés pertinents.

Pour de plus amples réflexions sur la portée de cette décision, nous vous référons à un texte nous avons signés dans le numéro Hiver 2001-2002 (vol. 29, no 3) de la revue «Le Faisceau». Nous y discutons les droits de l'évaluateur municipal d'obtenir des documents, nous distinguons la portée de ces droits en fonction de l'étape à laquelle les demandes sont formulées et insistons sur l'importance pour l'évaluateur municipal d'obtenir toutes les informations qu'il juge nécessaires avant de poser l'acte d'évaluation puisqu'à l'étape du processus judiciaire, ses droits seront davantage limités.

IV- LA NOTION D'IMMEUBLE

Les comptoirs réfrigérés et armoires frigorifiques

Dans *Loblaw Québec Inc. c. Ville de Lasalle et al*, TAQE 2002AD-55, les requérants contestaient la mise au rôle des comptoirs réfrigérés et des armoires frigorifiques se trouvant dans des marchés d'alimentation Loblaw et Provigo.

Les requérants prétendaient que ces comptoirs et armoires ne constituaient pas des immeubles au sens de la LFM et que leur valeur ne devait donc pas être comptabilisée aux fins de la détermination de la valeur de l'unité d'évaluation totale.

Le TAQ rappelle l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans *Ville de Laval c. Coimac Inc*. et conclut que ces éléments constituent des immeubles au sens de la LFM et qu'ils doivent être portés au rôle et évalués.

Pour conclure au caractère immobilier de ces équipements, le Tribunal retient particulièrement les éléments suivants:

- ces équipements sont installés à des endroits prédéterminés dans les immeubles;
- ils ne peuvent être déplacés sans être démantelés;
- pour fonctionner adéquatement, ils exigent une conception particulière de même que des services (drain de plancher, conduites de réfrigération et système de récupération du froid); et
- ils sont indispensables à l'immeuble même, compte tenu de sa vocation.

V- LA NOTION D'OCCUPANT

1- Les cuisines et les cafétérias

Au cours des 16 derniers mois, le TAQ a été appelé à se prononcer à sept occasions distinctes quant au traitement fiscal de cuisines et cafétérias d'écoles, de collèges et d'universités.

Rappelons qu'en vertu de l'article 204 (13°) LFM, un immeuble appartenant à une commission scolaire, un collège d'enseignement général et professionnel ou un établissement universitaire, bénéficie d'une exemption de taxe foncière, municipale ou scolaire.

Cependant, par l'effet de l'article 208 LFM, une partie d'un tel immeuble peut devenir imposable lorsqu'elle est occupée par un tiers.

Dans les affaires Sodexho *Mariott Québec Ltée c. Ville de Trois-Rivières, TAQE 2001AD-108, Entreprises Cataral Inc. c. Ville de Saint-Hyacinthe, TAQE 2001AD-181, Eurest Inc. c. Ville de L'Assomption, TAQE 2001AD-322 et S.G. c. Ville de Berthierville*, TAQE 2001AD-387, le TAQ a conclu que le concessionnaire de la cafétéria d'un établissement scolaire ou universitaire devait être considéré comme l'occupant des cuisines et de la cafétéria et que, par conséquent, ces espaces pouvaient être portés au rôle à son nom et être imposables.

Pour en venir à cette conclusion, le TAQ a appliqué systématiquement les trois critères jurisprudentiels dégagés par la Cour d'appel dans *Ville de Laval c. Coinamatic Inc.*, à savoir:

- le libre accès;
- le contrôle; et
- la jouissance des lieux.

À l'opposé, dans les affaires Services alimentaires C.V.C. Inc. c. Ville de Montmagny, TAQE 2001AD-110, *Laliberté et associés Inc. c. Ville de Joliette,* TAQE 2001AD-386 et Services alimentaires C.V.C. Inc. c. Ville de Saint-Hyacinthe, TAQE 2002AD-56, le TAQ en est venu à la conclusion inverse, par l'application des mêmes critères ou, alternativement, par l'application de neuf critères semblables dégagés par le TAQ dans l'affaire *Couette c. MRC de Montmagny*. Le Tribunal a conclu que les concessionnaires impliqués dans ces affaires étaient assujettis à de trop nombreuses contraintes pour être considérés comme exerçant un contrôle et une jouissance des lieux suffisants à constituer occupation.

Ce sont essentiellement les mêmes critères qui ont servi à l'analyse par le TAQ de chacun des dossiers précités. C'est une interprétation tantôt plutôt restrictive ou, à l'inverse, tantôt plutôt libérale des critères, jumelée à un examen des faits particuliers de chaque dossier qui ont amené le TAQ à des conclusions parfois différentes. Les principaux éléments factuels considérés ont été les suivants:

- le fait que le concessionnaire ait les clés des lieux et qu'il en ait l'usage exclusif ou non;
- le fait que le concessionnaire contrôle ou non les heures d'ouverture;
- le fait que le concessionnaire se voit ou non imposer les menus qu'il peut offrir, de même que les prix qu'il peut exiger; et
- la contrepartie monétaire exigée mensuellement du concessionnaire.

Étant donné qu'au moins deux de ces décisions ont été portées en appel, il est raisonnable de croire que la jurisprudence sur cette question évoluera et se précisera au cours des prochains mois.

2- Le locataire

Dans *Tempo Warehousing & Distribution c. Ville de Saint-Laurent*, TAQE 2001AD-321, le TAQ a conclu que le libellé de l'article 208 LFM écarte l'inscription indistincte d'un locataire ou d'un occupant. Ainsi, en présence d'un locataire par bail, seul celui-ci peut-être qualifié d'occupant, s'il rencontre par ailleurs les critères jurisprudentiels d'occupation. Ce n'est qu'en l'absence d'un locataire formel qu'il est alors loisible d'inscrire un tiers au rôle, à titre d'occupant, toujours lorsque celui-ci rencontre les critères jurisprudentiels.

Cette décision fait présentement l'objet d'un appel.

VI- LA PRÉSOMPTION DE VALEUR NOMINALE

1- Zonage contraignant

Dans *Ville de Kirkland c. Compagnie Immeubles Yale Ltée,* J.E. 2001-598, la Cour d'appel a réitéré une nouvelle fois que les contraintes pesant sur un terrain et en entravant sérieusement le développement peuvent faire naître une présomption de valeur nominale.

Elle rappelle qu'elle a déjà reconnu l'existence d'une telle présomption à l'égard d'un terrain faisait l'objet d'une homologation, d'une réserve et d'une mesure de contrôle intérimaire.

Elle ajoute ici que l'existence d'un zonage restrictif peut également entraîner une présomption de valeur nominale, opérant un renversement du fardeau de preuve et mettant alors sur les épaules du corps public le fardeau de démontrer que la valeur de l'immeuble est autre que nominale.

En l'espèce, la preuve a révélé que les terrains en litige, deux terrains vacants contigus, ne rencontrent pas les normes minimales de profondeur, de frontage et de superficie imposées par la réglementation municipale.

Ils ne peuvent par ailleurs être raisonnablement assemblés au terrain adjacent, celui-ci appartenant à une succession regroupant 37 copropriétaires indivis disséminés à travers les États-Unis.

La Cour d'appel rejette par conséquent la valeur d'anticipation déterminée par le TAQ sur la base d'un assemblage et conclut plutôt à l'impossibilité absolue de construire les terrains à la date d'évaluation et, conséquemment, à une valeur nominale de ceux-ci.

2- La Loi sur les biens culturels

Quelques mois plus tard, la Cour d'appel applique de nouveau ce principe de la présomption de valeur nominale dans *Communauté urbaine de Québec c. Fondation Bagatelle Inc.*, J.E. 2001-1724.

L'unité d'évaluation en litige est ici composée d'un terrain de plus de 1 million de pieds carrés sur lequel est érigée une grande villa, construite au début du 19e siècle et ayant déjà servi de résidence au lieutenant gouverneur. Cet immeuble a été assujetti à la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., c. B-4) en 1975, puis exproprié par le gouvernement. Depuis 1982, le zonage est un zonage public et institutionnel sur 60% de la superficie et résidentiel, public et institutionnel sur 40%. Depuis 1995, la propriété est cédée par bail emphytéotique d'une durée de 20 ans à une fondation qui y a effectué des travaux majeurs.

La Cour d'appel confirme que ces contraintes sont suffisantes pour faire naître la présomption de valeur nominale, laquelle présomption est toutefois renversée en l'espèce par la reconnaissance de valeur faite par la Fondation Bagatelle Inc. qui attribue à l'immeuble une valeur de 1 951 000 $. Néanmoins, l'évaluation totale est réduite de plus de 75%.

Cet arrêt fait l'objet d'une demande d'autorisation de pourvoi devant la Cour suprême du Canada, laquelle est toujours pendante au moment des présentes.

3- Terrains contaminés

Le fait qu'un immeuble soit contaminé ne fait pas automatiquement naître la présomption de valeur nominale.

C'est ce que la Cour d'appel a décidé dans *Ville de Montréal-Est c. Texaco Canada Inc.*, J.E. 2001-1762.

La propriété en litige dans cette affaire est une ancienne raffinerie, exploitée par Texaco à venir jusqu'à 1982. De 1982 à 1984, la propriété a été utilisée comme dépôt et toute activité a cessé depuis 1984.

De l'avis de la Cour, pour démontrer qu'une propriété donnée est contaminée au point d'être hors commerce, un contribuable doit d'abord établir que la contamination est présente à un niveau si grave qu'elle suscitera chez l'acheteur des interrogations assez sérieuses pour provoquer son désintérêt. C'est la preuve de la pollution qui peut entraîner le désintérêt. Il est, selon la Cour d'appel, incorrect de faire une adéquation entre la contamination et la présomption de valeur nominale, ne serait-ce que parce que la contamination peut être soit minime, soit importante. En matière de terrain contaminé, la municipalité ne devrait jamais avoir le fardeau de prouver l'existence d'un marché pour contrer l'application de la présomption de valeur nominale. C'est au contraire le contribuable qui aura lui, le fardeau de prouver contamination entraînant désintérêt.

Encore ici, il faut noter que cet arrêt de la Cour d'appel fait présentement l'objet d'une requête pour autorisation de pourvoi devant la Cour suprême du Canada. Cette demande est toujours pendante.

VII- LA TECHNIQUE DE PARITÉ

1- Quantité et qualité des ventes comparables

La décision de la Cour du Québec siégeant en appel du TAQ dans *Groupe pétrolier Olco Inc. c. Ville de Montréal-Est*, J.E. 2001-1089 mérite d'être signalée.

Dans cette affaire, le TAQ avait fixé la valeur du terrain composant l'unité d'évaluation sur la base d'une seule transaction intervenue entre Olco et Ultramar, 17 mois après la date de référence aux fins de l'évaluation.

La Cour du Québec a validé cette approche.

Tout d'abord, elle conclut qu'il n'existe pas de nombre de ventes minimum aux fins de l'application d'une méthode de parité et que la rareté des transactions peut parfois, comme en l'espèce, limiter l'analyse à une seule vente.

Par ailleurs, elle se dit d'avis que les relations d'affaires soutenues entre Olco et Ultramar, qui sont appelées

régulièrement à se vendre, s'acheter ou s'échanger du carburant, ne suffisaient pas à discréditer la transaction intervenue entre eux puisqu'ils n'en demeurent pas moins des concurrents.

Finalement, la Cour a entériné la conclusion du TAQ à l'effet que cette transaction, bien qu'intervenue en novembre 1994, soit 17 mois après la date d'évaluation de juillet 1993, était néanmoins représentative en l'espèce de la situation prévalant à la date d'évaluation.

2- Vente par une institution financière

Dans *Investissements Fontaine Inc. c. Ville de Hull*, TAQE 2001AD-255, le TAQ était appelé à trancher une contestation d'évaluation d'un édifice à bureaux.

L'immeuble était porté au rôle à une valeur de 16 203 200 $. La requérante recherchait une évaluation de 11 200 000 $. Pour justifier cette baisse, elle se basait principalement sur le prix de vente de l'immeuble sujet, intervenue dans l'année suivant la date d'évaluation pour un montant de 12 350 000 $.

L'évaluateur municipal rejetait cette transaction au motif que cette vente avait été consentie par une institution financière après une reprise hypothécaire.

Le TAQ réitère qu'une vente par une institution financière est une vente suspecte qui ne peut être présumée constituer une vente libre et à distance.

Par contre, le TAQ rappelle qu'une telle vente pourra néanmoins être retenue comme significative et représentative de la valeur d'un immeuble lorsque preuve sera faite que malgré l'identité du vendeur, l'immeuble aura néanmoins subi le test du marché.

En l'espèce, la preuve révèle que l'immeuble a été vendu par l'intermédiaire d'un courtier en immeubles, que celui-ci a accompli plusieurs démarches, que la mise à prix initiale était de 15 000 000 $ et que le prix de vente final convenu était de beaucoup supérieur à la créance détenue par l'institution financière.

Le TAQ conclut que le vendeur a pris tous les moyens raisonnables pour vendre son immeuble, que le mandat du courtier a été exécuté conformément aux règles de l'art en ce domaine, que les acquéreurs potentiels étaient avisés et que l'immeuble avait été exposé suffisamment longtemps sur le marché pour que le prix convenu soit une bonne indication de la valeur de l'immeuble.

VIII- LA TECHNIQUE DU REVENU

1- L'anticipation des bénéfices futurs

Appelé à déterminer la valeur d'un terrain vague de 3 505 934 pieds carrés, le TAQ avait, dans *Immeubles Yale Ltée c. Ville de Beaconsfield,* appliqué une technique d'anticipation des bénéfices futurs.

Siégeant en appel, la Cour du Québec (J.E. 2002-464) se dit d'opinion qu'une telle technique est inacceptable parce qu'elle n'évalue pas l'immeuble dans l'état où il se trouve à la date de référence mais qu'elle escompte plutôt des bénéfices futurs hypothétiques. Suivant la Cour, il est permis d'actualiser des profits à venir mais seulement à partir de données actuelles et réelles et non pas à partir de données futures et hypothétiques.

2- La considération d'un manque à gagner

Dans *2967-8778 Québec Inc. c. Ville de Rimouski,* TAQE 2001AD-55, le TAQ est appelé à trancher une contestation d'évaluation d'un centre commercial.

À cette occasion, il conclut que la provision faite pour vacances, compte tenu du départ prévisible d'un locataire majeur, est suffisante pour prendre en considération l'impact de cette situation sur la valeur de l'immeuble et que les facteurs additionnels avancés par la requérante pour justifier la déduction d'un manque à gagner après l'étape de la capitalisation (la concurrence, l'orientation du développement local, la configuration physique du local, le manque de places de stationnement, l'abondance d'autres magasins d'alimentation et les changements dans la mise en marché favorisant l'émergence de bâtiments distincts plutôt que de centres commerciaux) ne justifient pas une perte ponctuelle sur un nombre d'années précis mais plutôt une perte de désirabilité pendant toute la vie économique résiduelle de l'immeuble. Suivant le TAQ, ces facteurs doivent donc être considérés lors de la détermination du revenu potentiel et non pas faire l'objet de l'application d'un manque à gagner après capitalisation.

IX- LA TECHNIQUE DU COÛT

Les facteurs d'ajustement du coût de base

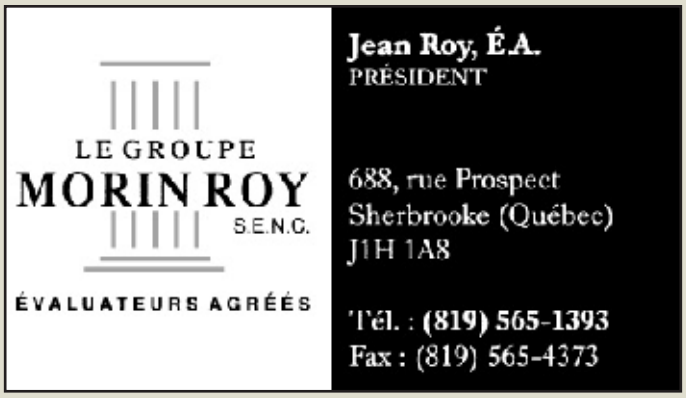
Appelé à trancher des litiges relatifs à l'évaluation de complexes industriels de grandes envergures, le TAQ s'est dit d'avis, d'abord dans *Pétromont c. Ville de Varennes*, TAQE 2001AD-189, et ensuite dans *Aluminerie Bécancour Inc. c. Ville de Bécancour*, TAQE 2001 AD-253, que le Manuel d'évaluation foncière du Québec n'est pas un instrument de calcul rigide et qu'au contraire, il laisse beaucoup d'autonomie à l'évaluateur dans la

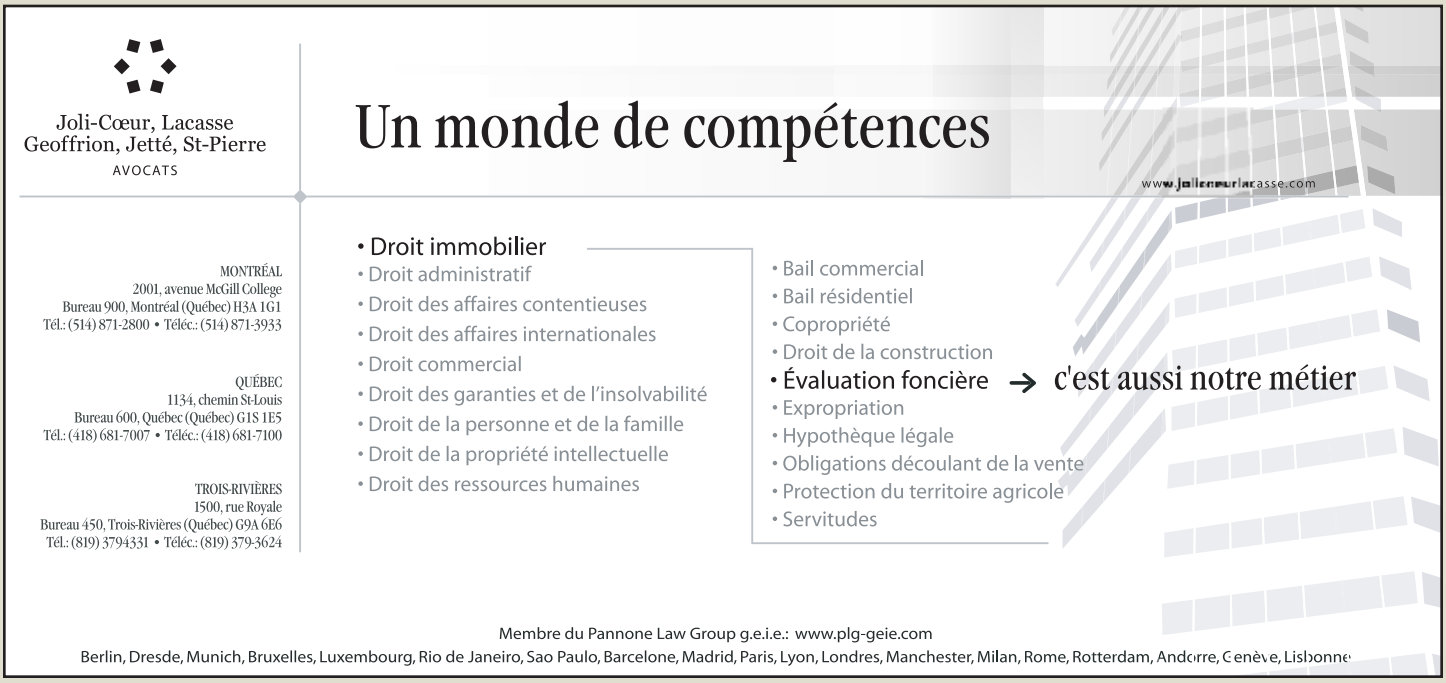
recherche du coût de remplacement déprécié. De l'avis du TAQ, il est de beaucoup préférable de recourir à une technique de vérification imparfaite plutôt que de s'abstenir purement et simplement de calculer un facteur F ou encore de neutraliser celui-ci faute de données suffisantes.

Pour de plus amples discussions sur la portée de ces décisions quant au calcul des facteurs d'ajustement des coûts de base en matière d'évaluation de complexes industriels et quant aux multiples autres questions soulevées à l'occasion de litiges semblables, nous référons au texte écrit par Me Sébastien Thomas et publié dans le numéro Automne 2001 (vol. 29, no 2) de la revue «Le Faisceau».

À noter que ces deux affaires sont présentement en appel devant la Cour du Québec et qu'elles sont toujours pendantes au moment des présentes.

[1] Ce texte a fait l'objet d'une conférence prononcée par Me Sylvain Bélair, dans le cadre du congrès de l'A.E.M.Q., le 25 mai 2002, à Trois-Rivières. La recherche est à jour au 24 mai 2002.





Analyses Détaillées des Projets de Loi 70 et 106:

Pierre Huot É.A. administrateur de l'AÉMQ

Consultation des Projets de Loi

Pour consulter les projets de loi, il faut visiter le site Internet du Gouvernement du Québec, http://www.gouv.qc.ca , dans la section «informations utiles», et suivre le lien «lois et règlements». Par la suite, aller à la section de l'Assemblée nationale du Québec et accéder aux textes des projets de loi publics.

Rappelons qu'un projet de loi peut être modifié entre l'étape de sa présentation et celle de sa sanction.

Texte d'un projet de loi : Le texte du fichier PDF est identique à la version présentée à l'Assemblée nationale

Texte de loi : Le texte du fichier PDF est celui de la version après adoption et sanction par l'Assemblée nationale

Vous pouvez consulter et imprimer les fichiers de plusieurs façons, soit :

- en cliquant sur le titre, pour accéder à une version HTML;
- en cliquant sur le numéro, pour accéder à une version PDF conforme à l'imprimé, vous devez télécharger avec Acrobat (ce logiciel est disponible gratuitement sur le site Adobe).

Si la loi est sanctionné, habituellement le texte de loi est accessible seulement en format PDF via le site des «Publications du Québec».

Il est à remarquer qu'il y a accès à ce même site à partir de l'inforoute municipale (www.inforoutemunicipale.qc.ca), dans la section «La toile municipale», choisir les liens «juridiques», «Gouvernement du Québec», «Projets de loi publics» pour accéder au site de l'Assemblée nationale du Québec.

Projet de Loi 70 (sanctionné le 13 juin 2002)

(Loi modifiant la Loi sur la justice administrative et d'autres dispositions législatives)

Notes explicatives :

Ce projet de loi vise à introduire diverses mesures procédurales permettant de mieux encadrer le déroulement de l'instance devant le Tribunal administratif du Québec et de diminuer les délais.

(voir tableau, page suivante)

Article	Impact
LOI SUR LA JUSTICE ADMINISTRATIVE Page 5 **7.** L'article 114 de cette loi est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant : « L'organisme municipal responsable de l'évaluation est tenu dans le même délai de transmettre la demande de révision et la proposition ou la décision de l'évaluateur, les documents qui lui sont remis à l'occasion de cette révision et ceux auxquels sa proposition ou décision réfère et, le cas échéant, tout certificat de l'évaluateur émis depuis la date du dépôt de la requête introductive du recours.»	Pour les immeubles de 500 000 $ et plus, l'évaluateur devra transmettre le dossier au TAQ dans les 30 jours de la réception de la requête. Le projet de loi initial (de l'automne 2001) mentionnait la fiche d'évaluation et cet item n'est pas présent dans le projet de loi sanctionné le 13 juin 2002. **Pas en vigueur le 13 juin 2002 (voir article 42)**
8. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 118, du suivant : « **118.1.** Une affaire doit être prête à être entendue par le Tribunal dans les 180 jours suivant le dépôt de la requête introductive du recours ou, en matière d'expropriation, du dépôt de l'offre de l'expropriant ou de la réclamation détaillée de l'exproprié. À l'expiration de ce délai, le Tribunal peut convoquer les parties à une conférence de gestion ou à une conférence de règlement à l'amiable. ».	**Pas en vigueur le 13 juin 2002 (voir article 42)**
10. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 119, de la section suivante : **« SECTION III.1** « CONFÉRENCE DE GESTION » « 119.1. Si les circonstances d'une affaire le justifient, notamment lorsque l'une des parties ne respecte pas un délai prescrit par la loi, le président du Tribunal, le vice-président responsable de la section concernée ou le membre désigné par l'un d'eux peut, d'office ou sur demande de l'une des parties, convier celles-ci à une conférence de gestion pour : 1° convenir avec elles d'une entente sur le déroulement de l'instance précisant leurs engagements et fixant le calendrier des échéances à respecter à l'intérieur du délai prévu ; 2° déterminer, à défaut d'entente entre les parties, le calendrier des échéances lequel s'impose aux parties ;	**Pas en vigueur le 13 juin 2002 (voir article 42)** Permettre l'utilisation du processus des conférences de gestion.

Article	Impact
3° décider des moyens propres à simplifier ou à accélérer le déroulement de l'instance et à abréger l'audience, notamment préciser les questions en litige ou admettre quelque fait ou document ; 4° inviter les parties à participer à une séance de conciliation. L'entente prévue au paragraphe 1o porte, notamment, sur les modalités et le délai de communication des pièces, des déclarations écrites pour valoir témoignage et des affidavits détaillés ainsi que sur les expertises. « **119.2.** Un procès-verbal de la conférence est dressé et signé par le membre qui l'a tenue. « **119.3.** Si une partie fait défaut de participer à une conférence, le Tribunal constate le défaut et rend les décisions qu'il juge appropriées. « **119.4.** En matière de fiscalité municipale, lorsque le recours porte sur une unité d'évaluation ou sur un lieu d'affaires dont la valeur foncière ou locative inscrite au rôle est égale ou supérieure à celle fixée par règlement du gouvernement, de même qu'en matière d'expropriation, les parties doivent produire un calendrier des échéances. En matière de fiscalité municipale, ce calendrier doit être produit dans les trois mois suivant l'introduction du recours, alors qu'en matière d'expropriation, il doit l'être dans les trois mois suivant le dépôt de l'offre de l'expropriant ou de la réclamation détaillée de l'exproprié. En matière de fiscalité municipale, lorsque le recours porte sur une unité d'évaluation ou sur un lieu d'affaires dont la valeur foncière ou locative inscrite au rôle est inférieure à celle fixée par règlement du gouvernement, l'organisme municipal responsable de l'évaluation doit, au plus tard trois mois après le dépôt de la requête introductive du recours, déposer le rapport de l'évaluateur relatif à l'affaire et en avoir transmis copie à l'autre partie. Cette dernière est tenue, le cas échéant, de déposer le rapport de son expertise dans les deux mois qui suivent. « **119.5.** Le membre peut, si les parties ne respectent pas les échéances fixées, rendre les décisions appropriées, y compris la forclusion. Il peut, sur demande, relever la partie défaillante de son défaut, s'il estime que l'intérêt de la justice le requiert. »	L'évaluateur devra prévoir un processus pour gérer un calendrier des échéances pour les immeubles de 500 000 $ et plus qui devra être produit dans les 3 mois de l'introduction du recours soit la date de dépôt devant le TAQ. C'est dans ce calendrier des échéances qu'on détermine la date de production des rapports des immeubles de plus de 500 000 $. <u>NOUVEAUTÉ</u> Pour les petites unités d'évaluation (- 500 000 $) Un rapport d'évaluation est à produire au TAQ et à transmettre à l'autre partie dans un délai de 3 mois après l'introduction du recours (en pratique avec les délais de correspondance ce délai sera beaucoup moins que 3 mois) AUTRE NOUVEAUTÉ, l'autre partie devra déposer le sien dans un délai de deux mois suivant le nôtre. Comme presque toutes les requêtes sont déposées au TAQ en même temps par les plaignants (soit au printemps du premier exercice d'un nouveau rôle), cette obligation va concentrer les efforts de rédaction des rapports d'expertise des dossiers de moins de 500 000 $ dans une courte période de travail. Puis, la partie adverse aura (à partir de ce dépôt du rapport d'expertise de l'évaluateur municipal) deux autres mois pour déposer au TAQ son propre rapport (...après avoir pris connaissance et copie de celui de l'évaluateur municipal!). **Pas en vigueur le 13 juin 2002 (voir article 42)**

Article	Impact
11. L'article 120 de cette loi est modifié : 1° par le remplacement , dans la cinquième et sixième ligne du premier alinéa, de ce qui suit : « suspendre l'instance pour une période n'excédant pas 30 jours, afin de permettre la tenue d'une scéance de conciliation » par ce qui suit « présider une scéance de conciliation ou permettre la tenue d'une telle scéance par un membre du personnel choisi par le président du Tribunal ou la personne qu'il désigne» ; 2° par le remplacement du deuxième alinéa par le suivant : « Dans le cas d'un recours portant sur une décision réclamant des prestations indûment reçues en matière de sécurité du revenu, d'un recours portant sur une décision fondée sur l'état d'invalidité d'une personne en matière de régime des rentes ou d'un recours en matière d'indemnisation en vertu de la Loi sur l'assurance automobile (chapitre A-25), le président du Tribunal ou le vice-président responsable de la section concernée peut convoquer les parties à une première séance de conciliation et désigner le conciliateur. Les parties sont tenues d'y participer. ».	-120 Ne suspend plus l'instance
12. L'article 121 de cette loi est remplacé par les articles suivants : « **121.** La conciliation a pour but d'aider les parties à communiquer, à négocier, à identifier leurs intérêts, à évaluer leurs positions et à explorer des solutions mutuellement satisfaisantes. Elle ne suspend pas le déroulement de l'instance. « **121.1.** Le conciliateur définit, après consultation auprès des parties, les règles applicables et les mesures propres à faciliter le déroulement de la conciliation, de même que le calendrier des rencontres. La conciliation a lieu à huis clos, sans frais, sans formalités ni écrit préalable. Elle est tenue en présence des parties et de leurs représentants. Le conciliateur peut, si les parties y consentent, les rencontrer séparément. Peuvent également y participer les personnes dont la présence est considérée utile au règlement du litige par le conciliateur ou les parties.	

Article	Impact
« **121.2.** Le membre du Tribunal qui préside une séance de conciliation peut, s'il le juge nécessaire, modifier le calendrier des échéances. Il ne peut cependant, si aucun accord n'intervient, entendre par la suite aucune demande relative au litige ».	
14. L'article 124 de cette loi est remplacé par le suivant : « **124.** Tout accord est constaté par écrit. Il est signé par le conciliateur et les parties et, le cas échéant, par leurs représentants et lie ces dernières. L'accord intervenu à la suite d'une séance de conciliation présidée par un membre du Tribunal met fin à l'instance et devient exécutoire comme une décision du Tribunal alors que celui, intervenu à la suite d'une séance de conciliation tenus par un membre du personnel, a les mêmes effets s'il est entériné par le Tribunal.	NOUVEAUTÉ « celle tenu par un membre du personnel », plus nécessaire que ce soit un membre du Tribunal.
15. L'article 128 de cette loi est modifié par la suppression du deuxième alinéa.	Disparition du délai de 6 mois pour entendre une cause, mais remplacé par le délai de 180 jours de l'article 118.1 (voir l'article 8 qui n'est pas en vigueur le 13 juin 2002, on est peut-être en situation où aucun délai n'est requis?)
16. L'article 132 de cette loi est remplacé par le suivant : « **132.** La partie qui désire citer un témoin à comparaître le fait au moyen d'une citation délivrée par un membre ou l'avocat qui la représente et la signifie selon les règles de procédure du Tribunal. Toute partie peut interroger et contre-interroger les témoins dans la mesure nécessaire pour assurer une procédure équitable. ».	

Article	Impact
Page 10 **24.** Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 200, du suivant : «**200.1.** Le ministre doit, au plus tard le 1er avril 2006, faire au gouvernement un rapport sur la mise en œuvre du délai de 180 jours prévu à l'article 118.1 de la loi ainsi que sur l'opportunité, le cas échéant, de proposer les modifications qu'il juge utiles. Le ministre établit les indicateurs lui permettant d'évaluer les résultats de la mise en œuvre de ce délai. Les deuxième et troisième alinéas de l'article 200 s'appliquent à ce rapport ».	**Pas en vigueur le 13 juin 2002 (voir article 42)**
Page 14 **LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE** **35.** L'article 262 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1), modifié par l'article 134 du chapitre 25 des lois de 2001, est de nouveau modifié par l'insertion, dans la cinquième ligne du paragraphe 8.3° et après le chiffre « 85 », de ce qui suit : « , 119.4 ».	On ajoute l'article 119,4 (immeuble visé par le calendrier des échéances) de la Loi sur la justice administrative dans le paragraphe 8.3o de l'article 262 permettant de fixer le montant où cette réglementation s'applique. Actuellement ce règlement ne vise que les immeubles de 500 000 $ et plus.
Page 16 **42.** Les dispositions de la présente loi entreront **en vigueur le 13 juin 2002** à l'exception : - **des articles 7 et 8, de l'article 10,** dans la mesure où il édicte l'article 119.4 de la Loi sur la justice administrative, ainsi que des **articles 24 et 35, qui entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement :**	Les articles 7, 8, 10 et 24 n'ont pas de date de mise en vigueur actuellement.

Projet de Loi 106 (sanctionné le 14 juin 2002)

(Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal)

Notes explicatives :

Ce projet de loi édicte, modifie ou supprime diverses dispositions qui régissent les organismes municipaux.

Le projet de loi modifie la Loi sur la fiscalité municipale pour apporter des ajustements au régime particulier qui concerne l'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle. Notamment, il permet que le Tribunal administratif du Québec soit saisi directement d'un recours, sans qu'on doive passer par la procédure de révision administrative, lorsque le propriétaire et l'évaluateur attestent que tous les échanges exigés par le régime particulier ont eu lieu sans toutefois permettre une entente sur la valeur de l'immeuble.

Article	Impact
LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE Page 64 **221.** L'article 18.2 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1) est modifié par le remplacement, dans la première ligne du premier alinéa, de « 1er janvier » par « 15 février ».	L'évaluateur devra communiquer, par courrier recommandé, avant le 15 février (au lieu du 1er janvier) certaines données (coûts neufs, dépréciation, etc.). Donnera un délai de 45 jours supplémentaires à l'évaluateur pour communiquer l'information. Ne modifie pas la date de désignation (avant le 1er septembre) que l'immeuble est à vocation unique en vertu de l'alinéa 10 de l'article 262.
222. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 41.1, de la sous-section suivante : « §7. -- Division d'une unité d'évaluation «**41.2.** Une unité d'évaluation constituée conformément à une autre disposition de la présente section doit être divisée lorsque l'application combinée des articles 208, 2 et 61 aurait pour effet de faire inscrire une partie de l'unité au nom d'une autre personne que celle au nom de laquelle est inscrit le reste de l'unité. Cette partie et le reste de l'unité constituent alors des unités d'évaluation distinctes. ».	Permettra la division d'une unité d'évaluation lorsqu'une partie de l'unité d'évaluation est visée par régime fiscal particulier. Aucun impact dans notre pratique actuelle.

Article	Impact
223. L'article 68 de cette loi est modifié par l'insertion, après le cinquième alinéa, du suivant : « Une construction servant à la télécommunication sans fil n'est pas portée au rôle lorsqu'elle appartient à l'exploitant du réseau visé au présent article et qu'elle sert exclusivement à l'exploitation de ce réseau, y compris à la surveillance ou à la protection de celui-ci. Cette règle n'a pas d'effet sur l'application des autres dispositions de la présente loi en ce qui concerne toute autre construction servant à la télécommunications ».	Permettra l'exclusion des équipements de télécommunication du réseau d'énergie électrique. **L'article 223 a effet aux fins de tout exercice financier à compter de celui de 2003.** **(Voir l'article 301)**
224. Cette loi est modifiée par l'insertion, après l'article 138.5, du suivant : « **138.5.1.** Le propriétaire d'un immeuble visé par le règlement pris en vertu du paragraphe 10° de l'article 262 peut, lorsque tous les actes prévus aux articles 18.1 à 18.5 ont été accomplis, former un recours devant le Tribunal, pour contester l'exactitude de la valeur de l'immeuble qui est inscrite au rôle lors du dépôt de celui-ci, sans avoir au préalable déposé de demande de révision en ce sens. Ce recours doit être formé dans le délai qui est applicable pour le dépôt d'une demande de révision ayant le même objet. La requête par laquelle est formé le recours doit être accompagnée d'un écrit, signé par le propriétaire et l'évaluateur, attestant que tous les actes prévus aux articles 18.1 à 18.5 ont été accomplis, à défaut de quoi le recours est réputé ne pas avoir été formé. Le dernier alinéa de l'article 138.5 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, à l'égard du recours. Les documents échangés en application des articles 18.1 à 18.5 et dont l'évaluateur possède un original ou une copie remplacent, pour l'application du deuxième alinéa de l'article 114 de la Loi sur la justice administrative (chapitre J-3), les documents pertinents à la contestation qui sont normalement produits dans le cadre du processus de révision administrative. Aucune demande de révision ayant le même objet que le recours ne peut être déposée après que celui-ci a été formé. ».	Les propriétaires d'immeubles à vocation unique qui ont suivi toutes les étapes et échanges pourront effectuer un recours directement devant le TAQ. La municipalité perdra alors les montants normalement requis pour le traitement de la demande de révision. Par exemple : Plusieurs dizaines de milliers de dollars ne seront pas perçus par la Ville de Québec. Les montants versés pour les demandes de révision du Gouvernement du Québec sur les immeubles à vocation uniques étaient d'environ 40 000 $ pour le rôle 2001.

Article	Impact
227. L'article 172 de cette loi est modifié par la suppression du deuxième alinéa.	Exclura le rôle de perception lors de cassation ou nullité du rôle.
228. L'article 174 de cette loi est modifié par le remplacement, dans la première ligne du paragraphe 12.1°, de « de l'article 34 » par « d'une disposition de la section I du chapitre V ».	Permettra d'utiliser l'ensemble des articles 31 à 36.1 pour le regroupement ou la subdivision d'unités d'évaluation. Ce morcellement pourrait avoir un impact sur le sommaire du rôle (JGK).
229. L'article 205 de cette loi est modifié par l'insertion, dans la deuxième ligne du cinquième alinéa et après le numéro « 208 », de « ou qui le deviendrait si le cinquième alinéa de l'article 210 ne s'appliquait pas ».	Permettra de récupérer des compensations.
230. L'article 210 de cette loi, modifié par l'article 120 du chapitre 25 des lois de 2001, est de nouveau modifié par l'addition, après le quatrième alinéa, du suivant : « Si le gouvernement du Québec a accordé une exemption à l'égard d'une taxe qu'un gouvernement étranger ou un organisme international aurait autrement dû payer, en vertu de l'article 208, à titre de locataire ou d'occupant d'un immeuble, celui-ci : 1° demeure non imposable, malgré le deuxième alinéa de l'article 208, même s'il n'est visé à aucun des paragraphes 1° et 1.1° de l'article 204 ; 2° demeure inscrit au nom du gouvernement étranger ou de l'organisme international, comme si le troisième alinéa de l'article 208 continuait de s'appliquer malgré l'exemption, si le gouvernement du Québec doit verser une somme tenant lieu de la taxe visée par l'exemption.».	Vise les compensations des ambassades et les constats, peu importe que la compensation soit versée par le gouvernement du Québec ou non. Pas de modification d'inscription d'exemption à faire au rôle.
Page 69 **236.** L'article 258 de cette loi est modifié par l'addition, à la fin, de l'alinéa suivant : « Ils ne s'appliquent pas non plus à l'égard d'un immeuble dont le locataire ou l'occupant est exempté de ce paiement, en vertu de l'article 210, si une somme doit être versée à l'égard de cet immeuble en vertu du deuxième alinéa de cet article. Toutefois, dans le cas où cette somme ne tient pas lieu d'une taxe, d'une compensation ou d'un mode de tarification visé à la dernière phrase du premier alinéa de l'article 257, le versement prévu à cette phrase doit être effectué. ».	Si l'occupant d'un immeuble gouvernemental est un organisme reconnu, la participation gouvernementale ne sera pas versée.

Article	Impact
237. L'article 261.1 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe 3° par le suivant : « 3° les valeurs non imposables uniformisées des immeubles à l'égard desquels une somme tenant lieu des taxes foncières municipales doit être versée en vertu du deuxième alinéa de l'article 210 ; ».	Pour inclure dans la richesse foncière uniformisée, tout immeuble où une participation gouvernementale est versée.
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES Page 88 **286.** Lorsqu'une unité d'évaluation appartenant au groupe des immeubles non résidentiels prévu à l'article 244.31 de la Loi sur la fiscalité municipale(L.R.Q., chapitre F-2.1) fait l'objet d'un bail qui est en vigueur depuis une date antérieure au 17 juin 1994 et qui ne permet pas au propriétaire d'augmenter le loyer stipulé pour tenir compte de nouvelles taxes dont il devient le débiteur ni de faire assumer autrement le paiement d'une telle taxe au locataire, le propriétaire peut néanmoins, conformément aux règles prévues au présent article, augmenter le loyer stipulé pour tenir compte de tout ou partie du montant qu'il doit payer en raison de l'imposition d'un mode de taxation foncière spécifique au secteur non résidentiel. Le loyer pouvant ainsi être augmenté est celui qui est payable pour la période, postérieure au 30 juin 2002, au cours de laquelle s'applique le bail et qui comprend tout ou partie d'un exercice financier pour lequel est payable le montant visé au premier alinéa. Toutefois, ne peut être ainsi augmenté le loyer stipulé dans un bail portant sur une partie de l'unité d'évaluation qui n'est pas un local au sens des deux derniers alinéas de l'article 244.34 de la Loi sur la fiscalité municipale. Lorsque le bail porte sur un tel local parmi plusieurs que comporte l'unité d'évaluation, l'augmentation de loyer tient compte uniquement de la proportion du montant visé au premier alinéa correspondant à la proportion que représente, par rapport au total des valeurs imposables de ces locaux, celle du local sur lequel porte le bail. (Suite, page suivante)	Cet article permet l'ajustement du loyer par le propriétaire sous certaines conditions.

Article	Impact
Sous réserve des sixième et septième alinéas, le montant payable pour un exercice financier en raison de l'imposition d'un mode de taxation foncière spécifique au secteur non résidentiel est : 1° dans le cas où la municipalité locale compétente fixe, en vertu de l'article 244.29 de la Loi sur la fiscalité municipale, un taux de la taxe foncière générale qui est particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels, la différence que l'on obtient en soustrayant, du montant de cette taxe qui est payable à l'égard de l'unité d'évaluation pour l'exercice, celui qui serait payable si on appliquait uniquement le taux de base prévu à l'article 244.38 de cette loi ; 2° dans le cas où la municipalité locale compétente impose la taxe sur les immeubles non résidentiels, le montant de cette taxe qui est payable à l'égard de l'unité d'évaluation pour l'exercice. Pour un exercice financier, autre que celui de 2002, avant la fin duquel le bail cesse de s'appliquer, le montant payable en raison de l'imposition d'un mode de taxation foncière spécifique au secteur non résidentiel est le produit que l'on obtient en multipliant le montant déterminé en vertu du cinquième alinéa par le quotient résultant de la division par 365, ou 366 dans le cas d'une année bissextile, du nombre des jours entiers compris dans l'exercice et écoulés au moment de la cessation de l'application du bail. Pour l'exercice financier de 2002, le montant payable en raison de l'imposition d'un mode de taxation foncière spécifique au secteur non résidentiel est, selon que le bail s'applique ou non pendant tout le second semestre : 1° soit la moitié du montant déterminé en vertu du cinquième alinéa ; 2° soit le produit que l'on obtient en multipliant la moitié du montant déterminé en vertu du cinquième alinéa par le quotient résultant de la division par 184 du nombre des jours entiers compris dans le second semestre et écoulés au moment de la cessation de l'application du bail. L'article 491, l'article 244.64 et le paragraphe 2° du deuxième alinéa de l'article 244.32 de la Loi sur la fiscalité municipale s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux fins de l'interprétation, respectivement, des mots « propriétaire », « taxe » et « valeur imposable » utilisés au présent article.	

Article	Impact
Page 93 **301.** Les articles 223 et 231 à 235 ont effet aux fins de tout exercice financier à compter de celui de 2003.	L'article 223 concerne le réseau de télécommunication sans fil d'un exploitant d'un réseau visé par l'article 68.
308. La présente loi entre **en vigueur le 14 juin 2002.**	

ÉVALUATION FONCIÈRE DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC

Exercice financier 2002

Cette publication contient de nombreux renseignements sur les rôles d'évaluation utilisés par les municipalités locales du Québec, aux fins de l'exercice financier 2002.

En plus d'exposer certaines notions de base concernant l'évaluation foncière municipale, elle présente diverses informations utiles aux analyses et comparaisons. Ainsi, pour chaque municipalité locale, on y trouve : l'année du cycle triennal, le nombre de ventes immobilières en 2000, la proportion médiane et le facteur comparatif, l'écart type relatif à la médiane, l'évaluation foncière uniformisée totale et selon l'utilisation des immeubles, et l'assiette de taxation pour l'application des taux de la taxe foncière.

Divers renseignements relatifs à l'évaluation foncière sont également compilés par MRC, par communauté métropolitaine et par région administrative. On y trouve enfin des statistiques sur l'évaluation foncière per capita et sur la valeur des résidences unifamiliales et des condominiums résidentiels pour les 200 municipalités les plus populeuses ainsi que sur les rôles de valeur locative en vigueur pour l'exercice financier 2002.

Sur disquette

Cette édition est également offerte en version informatisée, sur disquette utilisable avec les différents logiciels de base de données et certains chiffriers électroniques, dont Excel et Lotus. Le logiciel approprié est nécessaire.

La disquette permet de produire diverses statistiques et de réaliser des tris ou des regroupements d'informations convenant aux besoins spécifiques de l'utilisateur.

Licences d'utilisation disponibles

Ministère des Affaires municipales et de la Métropole

Volume
2002, 254 pages
2-551-19576-4
36,95 $

Disquette
2-551-19577-2
55,00 $

A2-008-4/05

LES PUBLICATIONS DU QUÉBEC

Chez votre libraire

et aussi

Téléphone :
(418) 643-5150
1 800 463-2100

Télécopieur :
(418) 643-6177
1 800 561-3479

www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca

Publications Québec

Visiter Notre Site Web

http://www.aemq.qc.ca

La Cour d'Appel du Québec se Prononce sur la Notion de Réseau:

Me Paul Wayland de l'étude Dufresne Hébert Comeau

Dans un jugement unanime rendu le 10 avril 2002 sous la plume de l'honorable juge Louise Mailhot, J.C.A., la Cour d'appel du Québec tranche, en faveur d'Hydro-Québec, le litige l'opposant à la Ville de Montréal et à l'ex-Communauté urbaine de Montréal concernant l'inscription aux rôles foncier et locatif 1995 d'un bâtiment appelé le *Centre Hydro.*

Le *Centre Hydro* est une construction de huit (8) étages localisée dans un édifice à bureaux du centre-ville de Montréal et comprend une superficie totale de bâtiment de 151 167 pieds carrés, couvrant cinq (5) utilisations :

- Le Centre de conduite du réseau (C.C.R.);
- Le Centre d'exploitation régional Maisonneuve (C.E.R. Maisonneuve);
- Le Centre de conduite des télécommunications (C.C.T.);
- Le Centre de traitement informatique (C.T.I.); et
- Le Centre de contrôle électromécanique (C.C.É.).

La valeur foncière totale inscrite au rôle 1995 pour la construction abritant le *Centre Hydro* est de 9 439 381,00 $.

Les instances antérieures

Le B.R.E.F. conclura à l'exclusion totale des rôles foncier et locatif du *Centre Hydro*, sauf pour une superficie de 38 871 pieds carrés correspondant à 80% de la superficie occupée par le C.T.I., laquelle doit être maintenue au rôle. Hydro-Québec gagne ainsi la première manche…

En revanche, en appel devant la Cour du Québec, l'honorable juge Raoul P. Barbe conclut que le *Centre Hydro* doit être inscrit au rôle dans sa totalité, rejetant ainsi les plaintes déposées par Hydro-Québec. C'est donc au tour des autorités municipales de remporter la manche. Mais ce fut de courte durée.

Le jugement de la Cour d'appel du Québec

En appel cette fois devant la Cour d'appel du Québec, Hydro-Québec remporte la bataille par un jugement unanime. Ce jugement est final puisqu'aucune demande d'autorisation de pourvoi à la Cour Suprême du Canada ne fut signifiée par les autorités municipales.

La Cour d'appel rétablit ainsi la décision du B.R.E.F. d'exclure des rôles foncier et locatif la quasi-totalité du *Centre Hydro.*

L'analyse des faits par la Cour d'appel

Dès le début du jugement rendu par la Cour d'appel, la Cour annonce assez clairement qu'elle retiendra la preuve d'expertise d'Hydro-Québec pour qualifier de réseau intégré, l'ensemble des installations de cette dernière. La Cour souligne que pour l'essentiel, les ingénieurs experts mandatés par Hydro-Québec de même que les rapports d'expertise et les brochures produites n'ont pas été contredits par les autorités municipales. La Cour souligne que le B.R.E.F., à l'examen de la preuve, a conclu que le *Centre Hydro* et les équipements qu'il comprend étaient *«absolument essentiels au fonctionnement du réseau et que sans eux l'électricité ne pouvait être acheminée aux clients».*

La question en litige

La question qui opposait les parties en appel peut se formuler comme suit :

est-ce que le B.R.E.F. a commis une erreur de droit en interprétant l'article 68 (1) de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q. c. F-2.1, ci-après appelée «L.F.M.») de manière à déterminer que le *Centre Hydro* est une construction qui fait partie d'un *«réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique»?*

La Cour d'appel répond à cette question par la négative et confirme la décision du B.R.E.F.. Pour une meilleure compréhension, nous reproduisons ci-après le texte de l'article 68 L.F.M. :

*«68. **Réseau d'énergie électrique.** Ne sont pas portés au rôle les constructions qui font partie d'un réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique et les ouvrages qui en sont les accessoires.*

***Barrage.** Un barrage ou une centrale et les ouvrages qui en sont les accessoires ne sont pas portés au rôle.*

***Poste de transformation ou de distribution.** Une construction faisant partie d'un poste de transformation ou de distribution, composée de fondations, de murs extérieurs et d'un toit, ainsique le terrain sous-jacent à cette construction, sont portés au rôle.*

***Aménagement du sol.** Une voie de communication, une clôture ou un ouvrage d'aménagement du sol n'est pas porté au rôle s'il est l'accessoire d'une construction faisant partie du réseau.*

***Puits d'accès.** Un puits d'accès, une voûte souterraine, un réservoir et les ouvrages qui en sont les accessoires, s'ils font partie du réseau, ne sont pas portés au rôle, malgré le troisième alinéa.*

***Disposition applicable.** Le quatrième alinéa de l'article 66 s'applique au cas prévu par le présent article.*

***Présomption.** Toute construction qui sert à produire de l'énergie électrique fournie à une personne qui exploite un réseau visé au présent article est réputée faire partie d'un tel réseau, et la personne qui exploite cette construction est réputée exploiter un tel réseau.»*

Objet et finalité de l'article 68 L.F.M.

D'entrée de jeu, la Cour d'appel souligne que l'analyse historique des modifications législatives apportées à l'article 68, tant celle effectuée par le B.R.E.F. que celle émanant de la Cour du Québec, n'offre pas de solution convaincante au présent litige.

La Cour préfère plutôt analyser la place que tient l'article 68 dans la fiscalité municipale au Québec. Ainsi, la Cour rappelle que l'objectif premier de la L.F.M. est d'accorder aux municipalités des ressourcesfinancières afin de répondre aux besoins des citoyens et ce, essentiellement, par l'imposition de taxes foncières.

Cependant, la Cour souligne qu'en adoptant les articles de la section IV *Immeubles non portés au rôle,* (articles 63 et ss L.F.M.), l'intention du législateur était de soumettre certaines constructions à un régime fiscal particulier. Plus précisément, la Cour insiste sur l'*en lieu* de taxes prévu par l'article 221 L.F.M. résultant de l'exclusion des constructions visées aux articles 66 à 68. La Cour en conclut que l'objectif du législateur n'est pas d'exempter les industries visées (tel Hydro-Québec) de l'imposition de taxes municipales, mais d'aménager un régime fiscal distinct pour les seules *constructions faisant partie d'un réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique.* Pour ces motifs, la Cour rejettera les prétentions des autorités municipales à l'effet que l'article 68 L.F.M. devrait recevoir une interprétation restrictive :

> *«[26] En nous référant aux principes élaborés dans l'arrêt Notre-Dame de Bon-Secours, je ne crois pas que l'on doive conférer aux dispositions de la partie IV un caractère d'exception qui commanderait, par automatisme, une interprétation restrictive de ces dispositions. Il est indéniable que les régimes d'exclusion du rôle et d'exemption fiscale recouvrent des réalités juridiques tout à fait distinctes. Cependant, la conclusion tirée par le juge de la Cour du Québec à l'effet que l'art. 68 de la Loi sur la fiscalité municipale doive nécessairement recevoir une interprétation restrictive en raison de son statut d'exception à la règle ne m'apparaît pas fondée. L'objectif de la loi sur la fiscalité municipale est de taxer les immeubles. Or, bien que l'art. 68 exclut les constructions faisant partie d'un réseau de production, transmission ou de distribution d'énergie électrique du rôle foncier, celles-ci sont ensuite soumises au régime d'imposition de l'art. 221 L.F.M. qui prévoit un en lieu de taxes foncières au taux de 3% sur le revenu brut imposable de la personne qui exploite le réseau. Ainsi, l'application de l'art. 68 ne conduit pas à une exemption de taxes et l'on ne peut affirmer que cette disposition fasse exception à l'objectif d'imposition des immeubles poursuivis par le législateur.»*

La Cour d'appel refuse ainsi de qualifier l'article 68 L.F.M. de disposition d'exception à l'article 31 L.F.M., vu la présence du régime d'*en lieu* de taxes prévu par l'article 221 L.F.M. La Cour d'appel favorisera ainsi une interprétation large et libérale de l'article 68 (1) L.F.M..

Le critère à retenir dans l'interprétation de l'article 68 (1) L.F.M.

La Cour retiendra essentiellement la preuve d'expertise démontrant l'intégration et l'indispensabilité au réseau du *Centre Hydro* pour conclure à l'exclusion du rôle de ce dernier. La Cour s'exprimera comme suit sur les critères à privilégier pour l'interprétation de l'article 68 L.F.M. :

> *«[27] Le critère qui doit être privilégié dans l'interprétation de l'art. 68 (1) est celui de la destination de la construction et de son rattachement matériel intégral à un «réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique». Le concept de réseau intègre, par essence, celui d'une organisation formant un ensemble cohérent, d'une unité regroupant des éléments qui convergent à l'accomplissement d'une mission essentielle.*
>
> *(...)*
>
> *[35] Finalement, la preuve administrée devant le B.R.E.F. révèle, indiscutablement, que le Centre Hydro est une construction qui joue un rôle actif dans les activités du réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique d'Hydro-Québec. Notamment, le centre de conduite du réseau (C.C.R.) constitue le cœur du réseau d'énergie électrique d'Hydro-Québec; sa mission réside dans le contrôle de l'exploitation des réseaux de production d'énergie et de transport à haute tension et des échanges avec les réseaux apparentés. Par ailleurs, le centre d'exploitation régional Maisonneuve contrôle directement certaines centrales et exécute les manœuvres d'ouverture et de fermeture des appareils situés directement dans les centrales et les barrages. Ils sont notamment responsables du contrôle des eaux, soit l'ouverture et la fermeture des vannes. Le B.R.E.F. a eu raison de décider de l'admissibilité de la preuve technique présentée par Hydro-Québec qui est venue démontrer le caractère d'indispensabilité de la construction.»*

Ce faisant, la Cour d'appel rejette l'interprétation soutenue par les autorités municipales fondée sur le sens ordinaire des mots utilisés par le législateur à l'article 68 L.F.M. soit les mots *réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique* (interprétation découlant de la preuve documentaire produite par Hydro-Québec elle-même), au profit d'une interprétation large et technique d'un réseau intégré.

La Cour ne dira mot sur le principe invoqué par les autorités municipales de l'interdépendance et de la cohérence des dispositions législatives émanant d'une même autorité législative *in pari materia.* En effet, il faut voir que trois (3) autres lois québécoises en matière d'électricité traitent spécifiquement et distinctement de production, transmission, distribution et exploitation d'énergie électrique. Les autorités municipales soutenaient, à la lumière de ces trois (3) autres lois et des brochures provenant d'Hydro-Québec, que le législateur n'avait décidé d'exclure, en fiscalité municipale, que les seules constructions faisant partie du réseau de production, du réseau de transmission ou du réseau de distribution d'énergie électrique (soit les pylônes, poteaux, fils (conducteurs), isolateurs, transformateurs, etc...). La Cour préférera plutôt statuer que :

> *«[30] (...) comme la preuve administrée par Hydro-Québec l'a démontré, à cause de la complexité du réseau et des propriétés inhérentes à l'énergie électrique, il devient parfois difficile de distinguer entre les trois fonctions tant elles participent l'une de l'autre et s'intègrent toutes dans le réseau d'énergie hydroélectrique. La preuve révèle cependant que la construction litigieuse, par ses composantes, intègre à la fois le «réseau de production», le «réseau de transmission» et le «réseau de distribution» et, par implication nécessaire, fait donc partie du réseau d'énergie électrique intégré.»*

Conclusion

Somme toute, la Cour retiendra le critère du rôle actif du *Centre Hydro* à l'égard des trois (3) réseaux identifiés à l'article 68 (1) L.F.M. pour l'exclure du rôle. Ce faisant, la Cour semble vouloir appliquer le même critère de rôle actif déjà élaboré par la jurisprudence portant sur l'interprétation de l'article 65 (1) L.F.M. en matière de production industrielle.

La Cour préférera ainsi l'interprétation scientifique de la notion de réseau plutôt que l'interprétation fondée sur le sens ordinaire des mots. La Cour conclut d'ailleurs que :

> *«[36] L'interprétation d'une disposition législative doit témoigner de la finalité poursuivie par le législateur; elle n'est pas statique, figée dans une réalité intemporelle mais évolutive et dynamique. Elle doit rendre compte – sans contrarier le but de la loi – de l'évolution de la connaissance et de ses applications.»*

#178506

www.aemq.qc.ca

Les Estimateurs professionnels

Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

évaluateurs agréés

10 SUCCURSALES POUR VOUS SERVIR EN RÉGION :

Beauharnois
Bécancour
Laval
Le Gardeur
Vaudreuil-Dorion
Mascouche
Repentigny
Saint-Hyacinthe
Saint-Jean-sur-Richelieu
Sainte-Julienne

SIÈGE SOCIAL :
110, boulevard Crémazie Ouest, bureau 220
Montréal (Québec) H2P 1B9

Téléphone :
(514) 384-4220

Télécopieur :
(514) 383-6017

COURRIEL :
estimpro@leroux-expert.ca

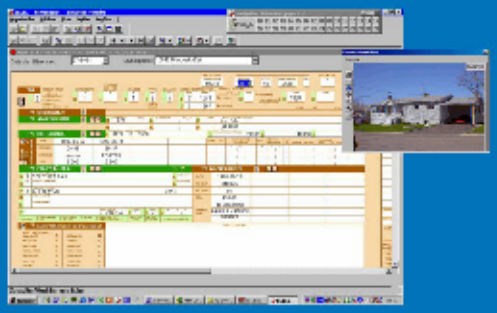
L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE...

UN ART!

Enregistré ISO 9001

PG MegaEval

Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière



- Dépôt de rôle "FUSIONNÉ"
- Tenue à jour du rôle "FUSIONNÉ"
- Concept "ESP"
- Maintien du fichier permanent "HISTORICITÉ"
- Gestion des principales techniques d'évaluation
- Webrôle (consultation par internet)

www.pgsystem.com
1-800-463-6437

Toujours la passion d'innover