

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX
DU QUÉBEC

ÉTÉ 2006

VOL. 34 N° 1

**L'ÉVALUATEUR :
INTERVENANT
ESSENTIEL DU
MILIEU
MUNICIPAL**

**LES SERVITUDES
ET L'ÉVALUATION
FONCIÈRE**

**VOTRE RÔLE
SUR LES DEMANDES
DE RÉVISION ET CELUI
DES TRIBUNAUX
SUR VOS DÉCISIONS**

Bonnes Vacances!



**LE GROUPE ÉVIMBEC :
LA RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**



Le Groupe Évimbec figure parmi les plus importantes firmes d'évaluateurs agréés au Québec.

Que ce soit à des fins résidentielles, commerciales, industrielles ou institutionnelles, nos services professionnels couvrent les domaines suivants :

- ÉVALUATION FONCIÈRE
- EXPERTISE IMMOBILIÈRE
- EXPROPRIATION, FINANCEMENT, HYPOTHÉCAIRE, VALEUR ASSURABLE EN BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENTS
- ESTIMATION DE DOMMAGES APRÈS SINISTRE
- GÉOMATIQUE



Bureaux :

Asbestos	819.879.5557	Rimouski	418.723.4333	Valleyfield	450.371.8001
Bale-Comeau	418.589.7817	Rivière-du-Loup	418.868.0307	Varenes	450.929.4420
Chicoutimi	418.549.2050	Sainte-Adèle	450.229.6639		
Joliette	450.759.6464	Sept-Îles	418.962.0228		
Rouyn-Noranda	819.762.4891	Thetford Mines	418.338.4506		



Le Groupe Évimbec siège social : 1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200, Saint-Romuald Qc G6W 5M6

www.evimbec.ca

Lévis 418.834.7000 Québec 418.654.9622 Montréal 514.955.5556

www.aemq.qc.ca

LE FAISCEAU

TÉL. FAX: (450) 622-0434

DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS



AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE



SOMMAIRE

ÉTÉ 2006
VOL. 34 N° 1

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 YOVILLE,
C.P. 359
MONTRÉAL
(QUÉBEC) H2P 2V5

TÉL. FAX: (450) 622-0434
COURRIEL:
info@aemq.qc.ca

ÉDITEUR
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR
GUY GEOFFRION

GRAPHISME
ANNALIE CEBALLOS
aceballos@ns.sympatico.ca

EN COUVERTURE
CSS ACADIA
Halifax Harbour, NE

PHOTO DE LA
PAGE COUVERTURE PAR
ANNALIE CEBALLOS

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

- 4 MOT DU PRÉSIDENT :
Louis Roy É.A.
- 6 J'AI LU POUR VOUS :
Normand Godbout É.A., A.A.C.I.
- 8 L'INTÉGRATION DES JEUNES DANS LA PROFESSION :
Marie-Soleil Delaunay É.A.
- 9 42^e CONGRÈS DE L'AÉMQ EN BREF :
France Brisebois , administrateur de l'AÉMQ
- 11 REMERCIEMENTS À NOS COMMANDITAIRES
- 12 NOS EXPOSANTS AU CONGRÈS DU GRAND LODGE
MONT-TREMBLANT
- 14 LE 42^e CONGRÈS EN PHOTOS
- 16 LES SERVITUDES ET L'ÉVALUATION FONCIÈRE :
Me Marie Charest de l'étude Joli-Cœur Lacasse
Geoffrion Jetté St-Pierre
- 28 L'ÉVALUATION D'UN CONDO-HÔTEL :
LA SUITE OU L'ENVERS DE LA MÉDAILLE :
Me Louise Bélanger
- 36 VOTRE RÔLE SUR LES DEMANDES DE RÉVISION ET
CELUI DES TRIBUNAUX SUR VOS DÉCISIONS :
Me Jean Rochette et Me Patrice Gladu de l'étude
Dunton Rainville
- 48 L'ÉVALUATEUR :
INTERVENANT ESSENTIEL DU MILIEU MUNICIPAL :
Louis Roy É.A et Richard Gagné É.A.
- 58 NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION 2006-2007
- 59 COMITÉS 2006 DE L'AÉMQ
- 60 BABILLARD

Mot du président



Lors de l'assemblée annuelle du 10 mars dernier, mes confrères du conseil d'administration de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec m'ont réélu à la présidence de notre association pour une troisième année consécutive; je les remercie pour leur confiance et j'espère ne pas les décevoir.

Cette parution du Faisceau est teintée de notre 42^{ième} congrès annuel qui s'est tenu cette année au Mont-Tremblant. Le franc succès de cet événement est sans contredit dû à la qualité de nos conférenciers et au support de nos commanditaires et exposants, sans oublier le travail efficace de notre comité des congrès assisté de notre secrétaire administratif. Alors, je salue tous ceux qui ont été impliqués, de près ou de loin, dans cette organisation et je remercie tous les participants de leur encouragement.

Lors de la clôture de notre congrès, j'ai eu le plaisir de dévoiler les résultats de notre session de réflexion sur l'avenir de notre association. Différentes demandes et attentes ont été soumises et nous profiterons de la prochaine réunion du Conseil d'administration, en septembre prochain, pour élaborer certains projets visant à satisfaire les attentes des membres.

Ainsi, lors du sondage de l'automne dernier, les membres se sont prononcés en faveur de différents sujets, tels que :

- Le besoin de réseautage, en dehors du congrès, au moyen d'un site web interactif;
- L'implication de l'association comme organisme qui protège les intérêts des évaluateurs municipaux et intervient en leur nom, le cas échéant;

Mot du président

- Fournir à ses membres, en plus de la formation, des services exclusifs;
- Faire la promotion de notre profession auprès de tous les organismes en contact avec les évaluateurs municipaux.

Dans ce contexte, le 18 mai dernier, accompagné de M. Richard Gagné, j'ai été entretenir les directeurs généraux des municipalités du Québec sur la profession d'évaluateur municipal, les informer sur les grands enjeux des prochaines années et solliciter leur aide pour faciliter notre quotidien. Le texte de cette conférence est d'ailleurs disponible dans ce numéro du Faisceau.

Le projet de Loi 21 – *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal* ayant été sanctionné le 15 juin 2006 et la mise à jour du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* étant disponible, la formation organisée par votre association les 13, 15 et 21 juin 2006 a été couronnée d'un franc succès avec 192 participants. Cette formation saura sûrement vous faciliter la tâche et vous permettre de respecter vos obligations réglementaires. Je profite de l'occasion pour remercier la Direction de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales et des Régions et plus particulièrement MM. Serge Paquin et Jean-Guy Gélinas pour leur implication dans cette formation utile aux membres de notre association.

En terminant, je souhaite à tous et à toutes des vacances estivales heureuses et pleines d'actions, tandis que pour ceux qui déposeront des rôles d'évaluation cet automne, ces vacances devront être reposantes avant le sprint final.

Le président,

Louis Roy, É.A.



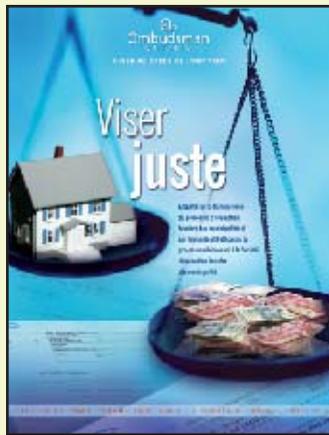
J'AI LU POUR VOUS

Viser juste

par Normand Godbout É.A., AACI

Ce dont je veux vous entretenir aujourd'hui est tout à fait contemporain et pertinent. Il s'agit du rapport de l'ombudsman de l'Ontario sur l'administration de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM), intitulé en français *Viser juste* .

André Marin, l'ombudsman qui se définit lui-même comme le chien de garde de l'Ontario, a décidé de réagir au mécontentement vociférant de plus de 3 700 contribuables ontariens en procédant à une enquête en profondeur sur le système d'évaluation municipale de sa province. Il a réuni à cette fin 4 enquêteurs qui ont réalisé plus de 150 entrevues tant aux 34 bureaux de la SÉFM qui comptent actuellement 1 401 employés qu'auprès de leurs anciens employés, de même qu'à la Commission de révision de l'évaluation foncière et qu'au ministère des Finances de l'Ontario. Ces enquêteurs ont échangé de l'information avec quinze organismes responsables d'évaluation foncière en Amérique. Ils ont produit des milliers de pages de documents pour finalement faire conclure à l'ombudsman : « J'ai le regret de dire que notre enquête a révélé la preuve troublante du manque d'exactitude de la SÉFM. Cette preuve n'a pas été difficile à trouver ⁽¹⁾ . »



Les surprises qu'a découvertes l'escouade de l'ombudsman de la principale province du Canada ne sont toutefois pas si nombreuses ni horribles que cela. J'ai l'impression que monsieur Marin joue au sensationnaliste.

La première accusation qu'il porte est tout de même de taille. L'ombudsman a révélé que la SÉFM ne tenait pas compte de toutes les réductions de valeur municipale décidées par la Commission de révision de l'évaluation foncière. Oui vous avez bien lu : la SÉFM n'applique pas toujours les décisions de la cour chargée d'entendre les plaintes à son égard et, de toute façon, même lorsqu'elle se soumet aux décisions du tribunal pour l'exercice financier courant, la SÉFM les ignore dès l'exercice financier suivant et reporte au rôle d'évaluation ses anciennes valeurs obligeant de la sorte les contribuables à se plaindre à nouveau à la

Commission de révision. Les contribuables ayant eu gain de cause devant le tribunal sont ainsi obligés de se plaindre à l'organisme gouvernemental à répétition à chaque année. Ouf ! Ce commentaire, à lui seul, valait certes une enquête !

La seconde accusation est également sérieuse et, je crois, judicieuse : « lors de sa visite, l'inspecteur ne relève que les travaux décrits au permis et non tous les changements à la propriété depuis sa dernière visite ⁽¹⁾ . » Ceci l'amène à recommander la mise en place de mesures de la qualité des données recueillies sur le terrain.

La troisième a son importance mais elle peut être temporisée : la SÉFM aurait fait de nombreuses erreurs dans les descriptions des propriétés immobilières mais « la majorité des erreurs détectées résultaient d'erreurs de saisie ⁽¹⁾ . »

Par la suite cependant l'ombudsman de l'Ontario sombre dans le vaudeville et donne son petit spectacle. Par exemple, il reproche à l'Avis d'évaluation que poste annuellement la SÉFM de ne pas être accompagné d'une description

complète (mais suffisamment vulgarisée, évidemment) de la propriété(s) évaluée(s). Il blâme la SÉFM de ne pas considérer le prix de vente récent d'une propriété comme étant la meilleure indication de sa valeur marchande. Il ridiculise le comportement de l'évaluateur municipal de ne pas opérer de la même manière lorsqu'il pratique l'évaluation massive aux fins de la confection du rôle que lorsqu'il témoigne à titre d'expert dans une évaluation individualisée devant le tribunal. Il se surprend que le fardeau de la preuve, lors d'une contestation, repose sur les épaules des contribuables alors qu'au Manitoba (et seulement là !) c'est l'inverse. Il y a là, de sa part, une méconnaissance crasse des lois et des règlements qui encadrent la pratique de l'évaluation foncière en Amérique du nord.

Il s'acharne également avec cynisme sur le système d'évaluation de masse de la SÉFM et sur l'incompréhension évidente de ses algorithmes d'analyse multivariée par plusieurs des employés de la SÉFM, tout en prenant bien garde cependant de ne pas s'aventurer à porter un jugement sur la validité de ses mécanisme de calcul ni sur la pertinence des traitements de l'information.

Puis, comble de l'exagération, il réprimande la SÉFM de ne donner accès aux propriétaires d'immeubles résidentiels qui en expriment la demande qu'à une liste de seulement 24 ventes récentes comparables, gratuitement, avant qu'ils n'aient à payer pour obtenir davantage d'information à des fins de comparaison.

Il m'apparaît que monsieur Marin a entendu le message des 3 700 contribuables en colère envers un processus d'évaluation foncière dont « la crédibilité [...] a causé tant de rancœur et de tension chez les Ontariens ⁽¹⁾ . » En réponse, son rapport attaque à juste escient la gestion centralisée de l'évaluation municipale en Ontario et cible adéquatement ses plus grosses lacunes. Il se fait le défenseur du petit David contre l'énorme Goliath.

Il se permet même de parler du risque de la dépersonnalisation de l'acte professionnel de l'évaluateur municipal si une confiance trop aveuglée est concédée à un processus mécaniste de régression automatisée. Ce faisant, il se prononce à la défense de la qualité de la pratique professionnelle de l'évaluateur municipal !

Toutefois l'ombudsman manque de recul. Il est vrai que son mandat premier est de protéger le droit d'accès à l'information publique par les contribuables auprès des organismes publics. Il s'y applique fort bien. Mais sa principale erreur est d'occulter presque entièrement l'aspect budgétaire de cet organisme public dont la pression populaire exige qu'il fasse plus, plus vite et à coût décroissant. À peine se contente-t-il de suggérer : « Si les effectifs ne suffisent pas pour faire le travail correctement, il faut y remédier ⁽¹⁾ . »

Toutefois la lecture et la relecture d'un tel rapport laissent pensif : comment aurait résisté le processus d'évaluation foncière des municipalités du Québec à une telle inquisition ?

À bon entendeur, salut !

1. ONTARIO OMBUDSMAN, Viser juste. Enquête sur la transparence du processus d'évaluation foncière des municipalités et sur l'intégrité et l'efficacité du processus décisionnel à la Société d'évaluation foncière des municipalités , 102 pages, <http://www.ombudsman.on.ca/french/pdf/MPACFINALREPORTFR.pdf> , lu le 10 juin 2006.

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

L'INTÉGRATION DES JEUNES DANS LA PROFESSION

Malgré les difficultés de recrutement auxquelles nous sommes tous confrontés, nous arrivons quand même à dénicher des « prospects » issus d'un champ de pratique différent du nôtre. Après avoir vécu cette expérience récemment, j'ai invité une de ces « petites nouvelles » à nous livrer ses impressions sur son premier contact avec la pratique de l'évaluation municipale.

Je vous laisse donc prendre connaissance de son témoignage et vous invite à lui répondre. Une bonne façon de promouvoir la pratique de l'évaluation municipale.

Louis Roy



Marie-Soleil Delaunay , É.A.

Bachelière en Sc. Économique, évaluateur agréé depuis décembre 2004

Quelle perception a une jeune évaluateur agréé de l'évaluation municipale?

Difficile de ne pas répondre à la question lorsque c'est l'assistant directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Laval qui est aussi président de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec qui vous la pose!! D'autant plus que la question est tout à propos pour moi.

En effet, je suis une nouvelle employée du Service de l'évaluation de la Ville de Laval. Me voilà maintenant dans la « cour des grands » comme me l'a dit mon ancien employeur. Je me retrouve donc dans un domaine complètement différent de l'expérience que je possède.

Trois dossiers de plainte, dont une présence au tribunal et une rencontre avec le directeur du Service de l'environnement, voilà une partie des tâches que j'ai à accomplir pour le moment. Je pense que je suis privilégiée de pouvoir traiter un dossier impliquant le dernier terrain vacant à l'Île Paton !

Pour en revenir à « LA » question, je l'avais déjà posée à un évaluateur lors de ma formation. Mis à part la théorie, ça fait quoi au juste un évaluateur municipal? Comme tout bon professeur, il m'a laissé trouver la réponse par moi-même. Enfin c'est ce que je suppose.... deux ans plus tard, voilà que c'est à moi que cette question s'adresse.

Actuellement, je perçois l'évaluation municipale comme une grosse bibitte. Et comment je réagis face à une bibitte? D'habitude, je fais une Femme de moi; je crie ...et je passe à l'attaque!

L'évaluation municipale me paraît donc être un défi. Je n'en connais pas encore toute la portée. Il me faudra probablement les trois années du rôle afin de comprendre les différentes étapes qu'elle comporte. Pour l'instant je n'ai qu'effleuré la pointe de l'iceberg.

Ce nouvel emploi, je l'ai accepté pour la diversité. L'action et les défis que je souhaitais sont au rendez-vous. En bonus, l'ambiance de travail est agréable.

J'espère qu'au cours des trois prochaines années j'aurai trouvé « LA » réponse. Sinon, je devrai retourner « LA » question à celui qui me l'a posée...À moins que vous me la fassiez parvenir à m-s.delaunay@ville.laval.qc.ca !

Au plaisir !

Marie-Soleil Delaunay , É.A.

42^e CONGRÈS

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



France Brisebois , administrateur de l' AEMQ

Les 25, 26, et 27 mai derniers avait lieu, à l'hôtel Le Grand Logge Mont-Tremblant de la magnifique région du même nom, le 42^e congrès des évaluateurs municipaux du Québec. Sous le présidence de notre très coloré collègue du conseil d'administration M. Yvon Allen , le thème de ce congrès, « l'évaluation municipale... l'amélioration continue », démontrait bien le défi qui guette constamment les évaluateurs municipaux en matière d'évolution de leur environnement .

D'entrée de jeu, monsieur Serge Paquin, de la direction de l'évaluation foncière du Ministère des affaires municipales et de régions, a mis la table en nous présentant deux conférences sur les nouveautés du ministère. La première résumait la mise à jour 2006 du Manuel d'évaluation foncière du Québec, sujet vaste qui a été davantage approfondi lors de la dernière formation de l'A.É.M.Q. en juin dernier, alors que la seconde portait sur la méthodologie d'établissement des facteurs de rajustement.

Messieurs Jacques Patenaude et Christian Lord, arpenteurs géomètres, ont par la suite fait le point avec nous sur la réforme du cadastre en cours. Nous y avons notamment appris que l'échéancier de cette ambitieuse réforme se prolongera davantage que ce qui avait été originalement prévu, et pourrait maintenant s'échelonner jusqu'en 2021.

Les perspectives du marché immobilier 2006 nous ont été présentées par M. Pierre Laliberté, É.A. de la firme AltusHelyar. Celui-ci s'est fait rassurant quant à l'hypothèse que l'augmentation de la valeur des propriétés, au Québec, ne soit que l'effet d'une bulle immobilière. Selon M. Laliberté, il faut cependant s'attendre à des niveaux d'augmentation de valeur avoisinant davantage les taux d'inflation pour les années à venir, notamment en matière de propriétés résidentielles. En matière de propriétés

commerciales, il a confirmé ce que nous sommes à même de constater actuellement, soit que malgré certains loyers à la baisse, les valeurs foncières n'ont pas nécessairement tendance à diminuer, mais que c'est le retour sur investissement, le taux de rendement exigé par les investisseurs qui est à la baisse. Ce phénomène serait notamment attribuable au fait que les grands gestionnaires de caisse de retraite considèrent l'immobilier comme une valeur sûre et choisissent de plus en plus ce véhicule pour investir.

Me Marie Charest, de la firme d'avocats Joli-Cœur Lacasse Geoffrion Jetté St-Pierre, nous a ensuite présenté une conférence sur les servitudes et l'évaluation municipale. Ceci nous a permis de mieux cerner et comprendre les différences, parfois subtiles, prévalant entre les différents types de servitudes, et de mieux apprécier l'impact de ce démembrement du droit de propriété sur la valeur d'un immeuble.

Valeur réelle tel que défini à l'article à l'article 43 de la loi sur la fiscalité municipale versus valeur marchande ? « Raisonnablement informé » de l'alinéa 2 du même article versus « bien informé » ? Tous les congressistes ont écouté avec grand intérêt et pu apprécier la conférence de messieurs Ernest Lépine É.A., directeur du service d'évaluation de ville de Laval, et Me Luc Villiard, de la firme d'avocats Lavery de Billy, sur le concept de la valeur en évaluation municipale.

Les 3 structures principales dans la façon de constituer un condo-hôtel, ainsi que la composition du prix de vente de celui-ci ont également fait l'objet d'une conférence par Me Louise Bélanger. Celle-ci nous a exposé les caractéristiques propres à 3 types de produits, soit le condominium de villégiature adjacent à un hôtel, le condominium partie divise

d'un hôtel, et le condominium servant de résidence principale dans le même immeuble qu'un hôtel, et nous a permis de mieux en apprécier les subtilités.

M. Éric Lacroix, directeur des enquêtes et de la veille stratégique du Centre francophone d'informatisation des organisations (CEFRIO) a également, lors d'une présentation, prodigué aux congressistes des conseils judiciaires relativement à la réalisation de sites WEB municipaux, lors de sa conférence à ce sujet.

Me Jean Rochette, de la firme d'avocats Dunton Raiville nous a exposé, lors de sa conférence, les principes juridiques concernant notre rôle sur les demandes de révision et celui des tribunaux sur nos décisions, tel qu'élaborés dans la jurisprudence. Il a notamment porté à notre attention un changement important à l'article 106 de la loi sur la justice administrative, depuis le 1^{er} janvier 2006, qui risque d'accroître la possibilité pour un requérant d'être relevé de son défaut de respecter un délai prescrit pour l'exercice d'un recours devant le T.A.Q. Cet article a été modifié afin d'y substituer la notion de motifs sérieux et légitimes par la notion de motifs raisonnables, et on y a de plus, suite à cet amendement, retiré l'interdiction de prolonger un délai pour quelque motif que ce soit au-delà de 90 jours.

Enfin, pour conclure les conférences de ce 42^e congrès, M. Serge Rainville, de la firme SRHT Inc, nous a présenté sa solution en matière de développement des personnes et des

organisations. C'est cette approche, basée en résumé sur les points forts d'une organisation plutôt que sur celle plus traditionnelle de résolution de problèmes, qui a servi de base à la réunion d'orientation du conseil d'administration de l'A.É.M.Q. à l'automne 2005.

Monsieur Louis Roy, président de l'A.É.M.Q. ainsi que Messieurs Pierre Huot, Guy Geoffrion, et Mme Sonia Auclair, tous membres du conseil d'administration, ont alors présenté brièvement aux congressistes les résultats de cette journée d'orientation. Notre réunion de septembre prochain devrait par ailleurs être dédiée presque exclusivement à élaborer un plan d'action concret suite aux conclusions que nous en avons tiré.

Ce congrès fut un succès donc, tant au niveau du contenu que de la participation, que nous n'aurions pu réaliser sans le concours et l'implication de tous nos partenaires, conférenciers, et commanditaires. Nous profitons de cette occasion pour les en remercier.

L'an prochain, nous nous déplacerons dans l'est de la province. Notre 43^e congrès se tiendra dans la région de Rimouski, les 24, 25, et 26 mai 2007. Inscrivez dès maintenant cette date à votre agenda!

France Brisebois
Membre du conseil d'administration de l'A.E.M.Q.
Ville de Montréal

**Joli-Cœur, Lacasse
Geoffrion, Jetté, St-Pierre
AVOCATS**

MONTREAL
2001, avenue McGill College
Bureau 900, Montreal (Quebec) H3A 1G1
TEL: (514) 873-2800 • Téléc.: (514) 871-8933

QUEBEC
1134, chemin St Louis
Bureau 600, Québec (Québec) G1S 1E5
TEL: (418) 681-7007 • Téléc.: (418) 680-7300

TROIS-RIVIÈRES
1100, rue Beaulieu
Bureau 150, Trois-Rivières (Québec) G9A 1E6
TEL: (819) 379-3311 • Téléc.: (819) 379-3624

Un monde de compétences

• Droit immobilier

- Droit administratif
- Droit des affaires contentieuses
- Droit des affaires internationales
- Droit commercial
- Droit des garanties et de l'insolvabilité
- Droit de la personne et de la famille
- Droit de la propriété intellectuelle
- Droit des ressources humaines

• Bail commercial

- Bail résidentiel
- Copropriété
- Droit de la construction
- **Évaluation foncière → c'est aussi notre métier**
- Expropriation
- Hypothèque légale
- Obligations découlant de la vente
- Protection du territoire agricole
- Servitudes

Membre du Pannone Law Group s.e.i. : www.plg-gele.com

Berlin, Dresde, Munich, Bruxelles, Luxembourg, Rio de Janeiro, Sao Paulo, Barcelone, Madrid, Paris, Lyon, Londres, Manchester, Milan, Rome, Rotterdam, Andorre, Genève, Lishonne

AÉMQ

MERCI À NOS COMMANDITAIRES 2006

ALTUS DORION , DIVISION DU GROUPE ALTUS LTÉ

BEAUDRY, BERTRAND, AVOCATS

BELL SOLUTIONS D'AFFAIRES

BÉLANGER SAUVÉ, AVOCATS

BRUNET, LAMARRE, AVOCATS

DESJARDINS, DUCHARME, AVOCATS

DUFRESNE, HÉBERT, COMEAU AVOCATS

DUNTON RAINVILLE, AVOCATS

HÔTEL RIMOUSKI

IMPRIMERIE CENTRE DE COPIE RAPIDE

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

LE GROUPE ÉVIMBEC

LE GROUPE SERVITECH

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

LETTRA-TECH

L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

MODELLIUM INC.

PG MENSYS SYSTÈMES D'INFORMATION

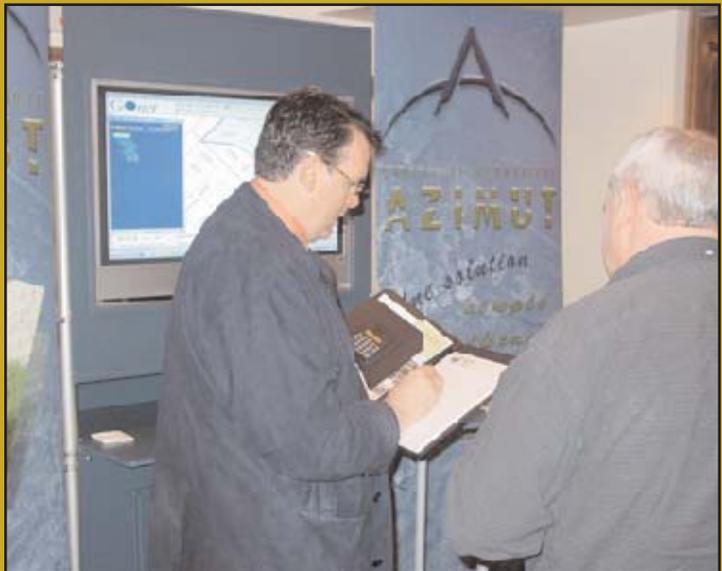
SMI INFORMATIQUE

TREMBLAY, BOIS, MIGNAULT & LEMAY, AVOCATS

Nos
EXPOSANTS
AU CONGRÈS
DU GRAND
LODGE
MONT-TREMBLANT



Nos
EXPOSANTS
AU CONGRÈS
DU GRAND
LODGE
MONT-TREMBLANT



LE 42^e
CONGRÈS
EN
PHOTOS





LE 42^e



CONGRÈS

EN
PHOTOS



LES SERVITUDES ET L'ÉVALUATION FONCIÈRE



Me Marie Charest de l'étude Joli-Coeur Lacasse Geoffrion Jetté St-Pierre

LES SERVITUDES : COURANTES, MAIS PARFOIS BIEN DIFFICILES À ÉVALUER !

Par : Marie Charest

I. INTRODUCTION

Un peu comme mon collègue St-Martin l'avait fait avec la propriété superficière il y a 2 ans, je vais tenter de démystifier cette bibitte à la fois familière et mystérieuse que sont les servitudes.

Les plus connues sont probablement le droit de passage et la servitude de non-construction, mais elles peuvent revêtir une grande variété de formes et de fonctions et vous devez en tenir compte dans le cadre de votre travail.

Je ne vais pas vous expliquer comment évaluer les servitudes : je vais cependant tenter de vous donner des outils pour bien les comprendre et être ainsi mieux à même d'en apprécier l'impact sur la valeur des immeubles que vous avez à évaluer.

Dans des contextes d'expropriation et d'évaluation foncière, vous devez en déterminer la valeur. Puisque ce n'est pas la propriété de l'immeuble qui est cédée, mais seulement des droits qui en affectent l'usage dans une plus ou moins grande mesure selon les cas, la valeur de la servitude correspondra à une proportion plus ou moins grande, parfois difficile à cerner, de la valeur de l'immeuble qui y correspond.

Par contre, lorsque vous étudiez une servitude aux fins d'évaluer un immeuble qui en est affecté ou qui en bénéficie, vous devez apprécier tant la moins-value que la plus-value qui en résulte, selon que l'immeuble à évaluer est un fond servant ou un fond dominant.

II. LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SERVITUDE

A) Définition et exceptions

1. Définitions

Précisons tout d'abord que le fond dominant est celui qui « domine » la situation, c'est à dire qui en bénéficie ou qui est avantagé par la servitude : c'est celui qui est susceptible de voir sa valeur augmentée en raison de cette servitude.

À l'inverse, le fond servant est celui qui est au « service » du fond dominant, c'est à dire qui subi la servitude et dont la valeur peut être affectée à la baisse par la présence de cette servitude.

La servitude est un démembrement du droit de propriété par lequel une charge est imposée sur un immeuble, le fond servant, en faveur d'un autre immeuble, le fond dominant ; chacun de ces immeubles doit appartenir à un propriétaire différent. C'est là un résumé de la définition générale que donne le Code civil à la notion de servitude à son article 1177 C .c.Q, qui apparait à l'écran.

Pourtant, cette définition ne couvre que le cas de la servitude réelle, celle sur laquelle le présent exposé portera principalement, puisque c'est celle qui a le plus d'impact en évaluation, tant en raison de sa perpétuité potentielle, que du fait qu'elle affecte plus d'un immeuble.

Comme ça arrive souvent, déjà des exceptions à cette règle apparaissent :

- a) Il existe des servitudes personnelles par lesquelles c'est une personne, et non un immeuble qui bénéficie de la charge imposée au fond servant. Par contre, dans ce cas il n'y a pas perpétuité, une telle servitude devant être établie pour une période limitée. Et si dans l'intervalle la

[1] Avocate chez Joli-Cœur, Lacasse, Geoffrion, Jetté, St-Pierre

personne se départit de son immeuble, la servitude prend fin.

- b) Parfois aussi, on parle de servitudes dans des cas où il n'y en a pas vraiment car ce sont des droits personnels, c'est à dire entre deux personnes, qui sont en cause, mais qui n'affectent pas directement quelque immeuble que ce soit.

Dans les faits, quand les clauses ne sont pas claires il peut être difficile de distinguer entre les droits personnels, la servitude personnelle et la servitude réelle. Mais l'exemple suivant devrait aider à comprendre en quoi les notions se distinguent.

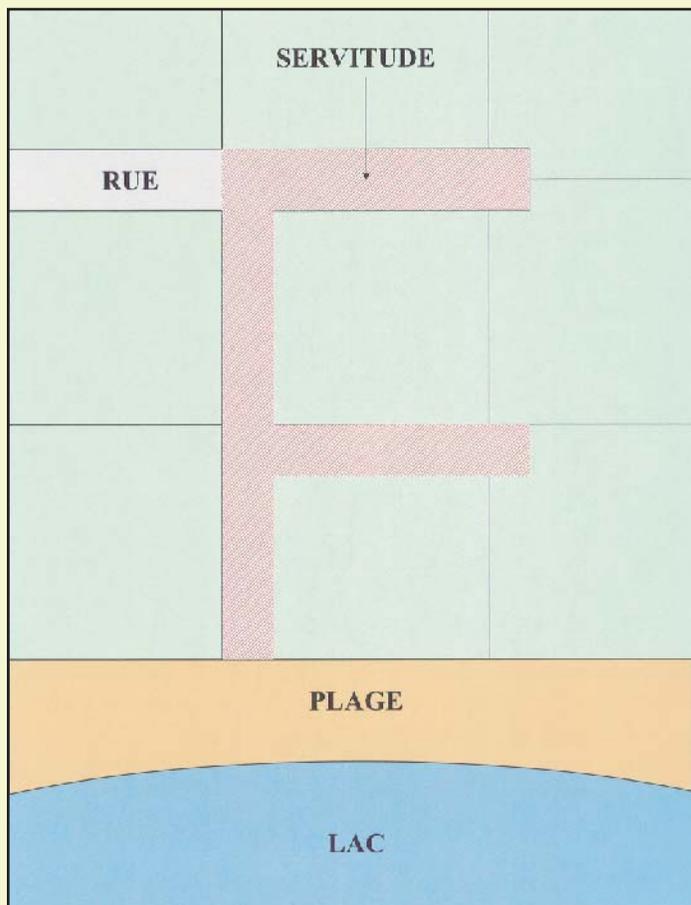
EXEMPLE : Pierre et moi sommes propriétaires de terrains voisins mais celui de Pierre a un accès à un Lac.

- Si Pierre me dit : « Marie, comme je te connais bien, moi Pierre je te permet de passer sur mon terrain pour te rendre sur la plage », c'est un droit personnel. En effet, si Pierre vend son terrain, sans la permission de son acheteur je n'ai plus le droit de passer, et si je vends, Pierre n'a aucune obligation de laisser passer mon acheteur.
 - Si Pierre me dit : « Je te cède à toi, tant que tu es propriétaire de ton terrain, une servitude de passage sur mon terrain », c'est une servitude personnelle car elle affecte son terrain, mais en ma faveur et non au bénéfice de mon terrain. Ainsi, si Pierre vend, je peux continuer de passer, mais si je vends, Pierre n'a aucune obligation de laisser passer mon acheteur.
 - Si nous nous entendons pour qu'une servitude soit créée à l'encontre du terrain de Pierre et au bénéfice de mon terrain, pour permettre d'accéder de mon terrain, via celui de Pierre, à la plage, c'est une servitude réelle. Que Pierre vende ou que je vende, ce droit de passage persiste.
- c) Autre apparence d'exception, cette fois à la nécessité d'avoir un propriétaire différent pour chacun des immeubles : c'est la servitude par destination du propriétaire. (art. 1183 C.c.Q.) (On l'appelait autrefois la servitude par destination du père de famille)

Au moment où la servitude est créée il n'y a qu'un seul propriétaire, mais elle ne prend effet que quand au moins un des terrains affectés est cédé à un propriétaire différent ; ce n'est donc pas une véritable exception : seulement une apparence d'exception.

EXEMPLE : J'ai un grand terrain profond avec une section en bord de lac que je veux développer. Si je ne crée pas de

servitude d'accès au lac, pour les terrains arrière, les acheteurs potentiels pour ces terrains seront certainement plus rares que si je prévois un accès au lac : le prix que je pourrai espérer obtenir de ces terrains arrière sera donc plus élevé si cet accès au lac est prévu.



Ainsi, par une servitude par destination du propriétaire, je pourrai prévoir où, comment, et suivant quelles conditions se fera cet accès. Cette servitude prendra son plein effet lorsque je commencerai à vendre des lots suite à la subdivision de mon terrain.

C'est d'ailleurs un mode de développement de plus en plus courant dans les Laurentides, et même parfois dans Lanaudière, dans le contexte où les bords de lacs se font rares et la demande continue d'augmenter. Ce n'est cependant pas une manière de faire récente puisqu'on peut en voir des exemples simples qui remontent à bien des années. Je peux entre autres penser à un client, lui-même grand-père, dont le grand père, avait développé des terrains ainsi aux abords d'un lac dans Lanaudière.

Selon ce que nous a indiqué un évaluateur avec qui nous avons eu l'occasion de travailler, les terrains arrière avec droit d'accès sont intéressants car ils se vendent moins chers que ceux au bord de l'eau, tout en permettant d'accéder à ce plan d'eau, mais sans faire diminuer dans la même proportion la valeur des terrains au bord de l'eau.

B) Servitudes légales ou consensuelles

Une servitude peut être établie par la Loi auquel cas il s'agit d'une servitude légale. On peut penser à des situations comme celle du droit de passage en cas d'enclave ^[2], du droit d'accès au fond d'autrui ^[3] ou à l'assujettissement de certaines terres riveraines, qui faisaient autrefois l'objet de la réserve des trois chaînes, à une servitude de passage pour un propriétaire de terrain qui perdrait autrement son droit d'accès à la rive ^[4].

Si c'est plutôt par contrat, testament ou destination du propriétaire que cette servitude est créée, elle est alors qualifiée de consensuelle. Droit de passage, servitude de non-construction, servitude pour services publics, etc. entrent sous cette qualification.

C) Servitudes continues ou discontinues

L'article 1179 C .c.Q. énonce que :

« les servitudes sont continues ou discontinues.

La servitude continue est celle dont l'exercice ne requiert pas le fait actuel de son titulaire, comme la servitude de vue ou de non-construction.

La servitude discontinue est celle dont l'exercice requiert le fait actuel de son titulaire, comme la servitude de passage à pied ou en voiture. »

C'est chouette quand le législateur dit les choses clairement et prend même la peine de les illustrer !

L'intérêt de cette distinction réside dans la manière dont la prescription peut s'appliquer pour mettre fin à une servitude de l'un ou l'autre type.

Dans le cas de la servitude continue, le propriétaire du terrain qui en bénéficie n'a rien à faire pour qu'elle demeure active, à moins d'une contravention à cette servitude de la part du propriétaire du fond servant (celui qui la subit).

Ainsi, pour une servitude de non-construction, tant que rien n'est construit dans l'assiette de la servitude, celle-ci subsiste.

Si le propriétaire du fond servant érige une construction là où c'est prohibé, et que le propriétaire du fond dominant laisse se poursuivre cette situation qui contrevient à la servitude de non-construction pendant plus de 10 ans, alors cette servitude de non-construction pourrait être prescrite, selon les circonstances, parce que le propriétaire du terrain qui en bénéficie n'a rien fait pour mettre fin à cette situation. Par contre, si après 9 ans il prend action contre le propriétaire du fond dominant, la prescription à l'encontre de sa servitude cesse de courir.

Dans le cas de la servitude discontinue, le propriétaire du terrain qui en bénéficie doit agir pour la garder en vie. Ainsi, si le propriétaire du fond dominant ne se sert pas d'une servitude de pas

[2] art. 997ss. C.c.Q. |

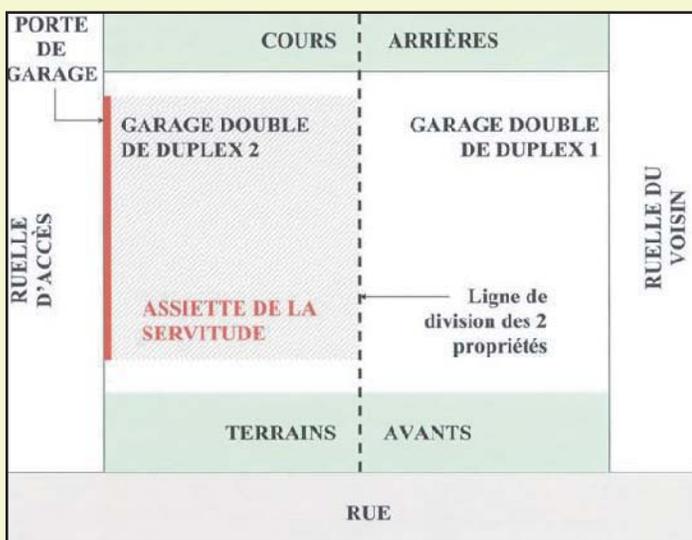
[3] art. 987ss. C.c.Q.

[4] art. 45.5 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (L.R.Q., c. t-8.1)

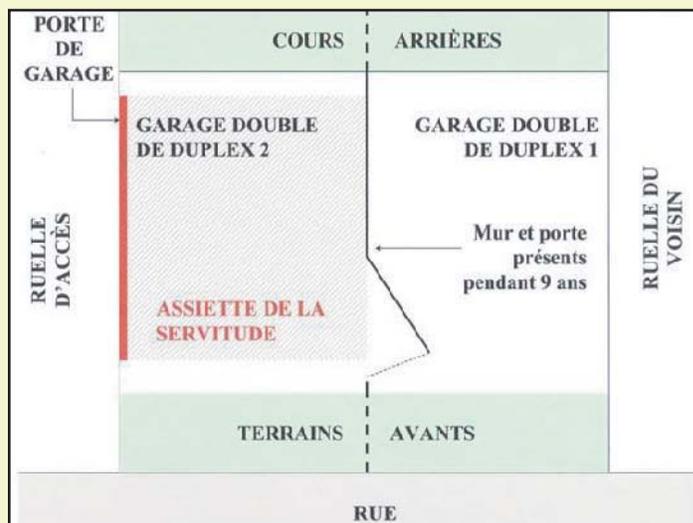


sage pendant plus de 10 ans, alors la servitude sera prescrite et elle prendra fin.

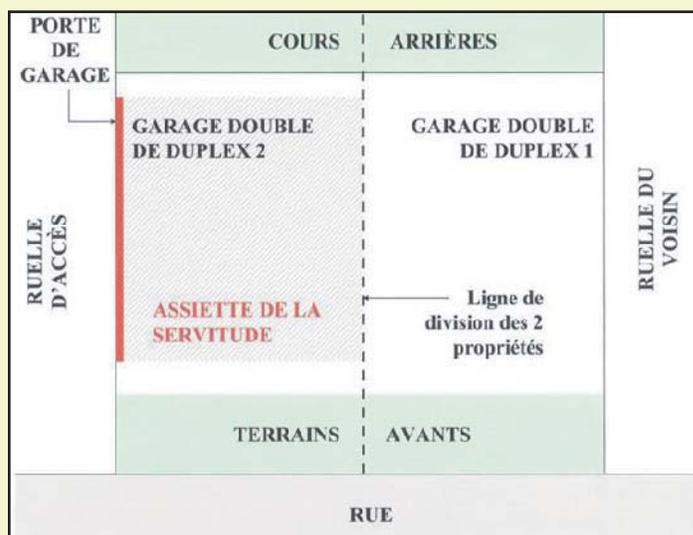
J'ai eu connaissance récemment d'un cas où il s'en est fallu de peu pour qu'une telle servitude soit prescrite. Ce cas est d'autant plus intéressant que, dans le contexte où le propriétaire du fond dominant pensait à céder certains droits au propriétaire du fond servant pour tenter de trouver une solution à l'amiable au différent, il a voulu savoir combien pouvait valoir cette servitude. Cette question, en apparence toute simple, a causé de tels maux de têtes à l'évaluateur qui a essayé d'y répondre, qu'il a renoncé à l'évaluer !



La situation des lieux sort de l'ordinaire. On a deux duplex mitoyens. Au sous-sol, chacun a un garage double mais l'accès se fait par une même et seule porte de garage située du côté du garage de l'un de ces propriétaires. Le garage du fond bénéficie d'une servitude de passage pour avoir accès à ses deux places de stationnement ; cette servitude de passage couvre l'essentiel du garage double de l'immeuble sur lequel se trouve la porte. Résultat, le propriétaire de cet immeuble ne peut stationner ni entreposer quoi que ce soit dans son garage s'il veut respecter ce droit du propriétaire du garage du fond.



Dans le contexte où ils ont vécu pendant quelques années à l'étranger, les propriétaires du fond dominant ont construit un mur, avec une porte, entre leur espace de garage et celui de leur voisin afin d'avoir un espace fermé où entreposer des biens leur appartenant. Tant que ce mur a été en place, il leur était évidemment impossible d'accéder à leur garage en voiture et ils n'y ont exercé que l'accès à pied. Ce mur a, par la suite été démolli.



Le propriétaire du fond servant voulait louer un stationnement dans son garage à son locataire : à cette fin il a tenté de faire déclarer que la servitude était éteinte par prescription. Les parties n'ayant pas réussi à solutionner leur problème à l'amiable, jugement a été rendu.^[5]

La preuve prépondérante est à l'effet que les propriétaires du fond dominant avaient accédé à leur garage à l'intérieur d'un intervalle de moins de 10 ans, soit au moment de la construction du mur pour apporter la porte dans leur garage, en voiture, puis, peu après la démolition du mur, quelque 9 ans plus tard : le juge en conclut que la servitude n'est pas éteinte.

De plus, puisque la négation de la servitude aurait pour effet d'enclaver le garage du fond dominant, car alors il ne serait plus possible d'accéder à ce garage, le juge énonce que la servitude, dans ce cas, devient imprescriptible puisque établie par la Loi.

Cependant (et c'est là qu'on voit à quel point l'équité peut amener un juge à aller chercher toutes les ouvertures que peu lui offrir un dossier pour interpréter le droit, non de manière littérale mais plutôt en fonction du contexte) le juge retient que d'interpréter le droit de passage comme ayant pour effet d'annuler l'exercice de son droit de propriété par le propriétaire du fond servant n'aurait pas plus de bon sens que de priver le propriétaire du fond dominant de sa servitude. C'est pourquoi il restreint l'assiette de la servitude à une seule voie d'accès, devant être libre en tout temps, de manière à ce que chaque propriétaire puisse stationner une voiture dans son garage.

Un bel exemple d'enclave, de servitude discontinue, d'impact sur la valeur, etc.

Ce qui nous amène à l'autre distinction prévue par le code entre les servitudes.

D) Servitudes apparentes ou non apparentes

L'article 1180 C .c.Q. stipule que :

« Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

La servitude est apparente lorsqu'elle se manifeste par un signe extérieur ; autrement elle est non apparente »

Par exemple, une servitude d'Hydro-Québec pour le passage d'une ligne électrique est apparente en raison du signe extérieur qu'est cette ligne électrique, dès lors qu'elle est érigée.

Par contre, une servitude de non-construction ne pouvant être identifiée que par un examen de titre, elle est non apparente.

Cette distinction jouerait sur l'obligation d'un promettant-vendeur de déclarer au promettant-acheteur une servitude dans un contexte de promesse de vente.

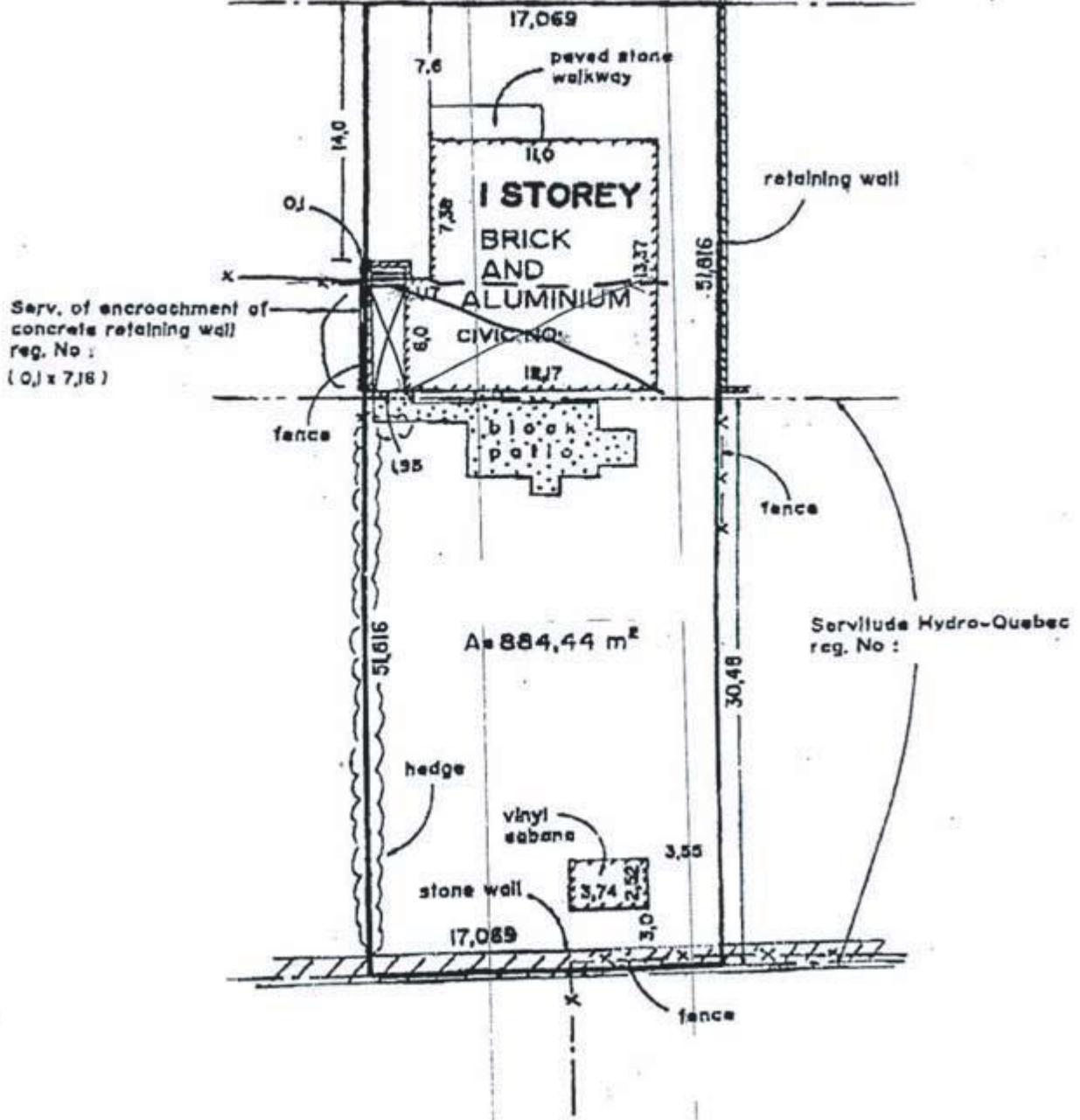
Ainsi, j'ai eu connaissance récemment d'un litige entre un promettant-vendeur et un promettant-acheteur dans un cas de servitude d'Hydro-Québec pour une ligne à haute tension.

Au moment de la promesse d'achat, le vendeur a informé l'acheteur de l'existence de cette servitude, mais de telle manière que ce dernier a cru qu'il ne s'agissait que d'une petite lisière au fond du terrain, comme dans le cas des lignes électriques standard.

Peu avant de passer chez le notaire, l'acheteur a découvert que c'est tout le terrain situé à l'arrière de la maison qui est affecté par cette servitude.

[5] Sauvé c. Lortie et Soular , C.S. Montréal, no. 500-17-021871-044, Claude Tellier j.c.s., 27 janvier 2006.

Street



Après vérification, la terrasse à l'arrière de la maison était illégale, de même que le cabanon car seuls des aménagements paysagés et des chaises de parterre sont permis sur cet espace : aucun bâtiment, construction, lampadaire, piscine (tant creusée que hors-sol), tente, corde à linge, clôture de métal, etc. n'est permis. La seule possibilité de clôture en est une en bois avec une porte d'au moins 3.6 m de large. Bref, ça ne permet pas grand chose !

En découvrant tout cela, l'acheteur a refusé d'acheter. Et le vendeur a refusé de le laisser se désister au motif que si Hydro ne l'avait pas forcé à enlever ses améliorations c'est que ce n'était pas un problème !!! Mais pour l'acheteur, le risque était trop grand.

Et maintenant ça se chicane pour savoir si l'acheteur a droit à des dommages du vendeur pour ne pas lui avoir dévoilé l'ampleur de la servitude ou si c'est le vendeur qui aurait droit à des dommages parce que l'acheteur n'aurait pas été justifié de mettre fin à la vente. Combien ça vaut tout ça ?

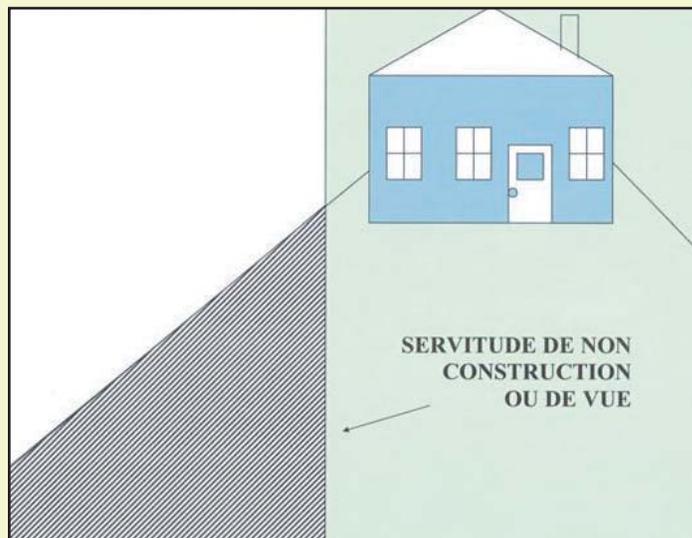
III. LES TYPES DE SERVITUDES

Ayant complété l'étude des principales caractéristiques des servitudes, j'attirerai maintenant votre attention sommairement sur les principaux types de servitudes qu'on peut rencontrer. Mais je prendrai tout de même le temps de vous en illustrer certaines par des exemples.

A) Servitudes restreignant l'usage potentiel d'un immeuble

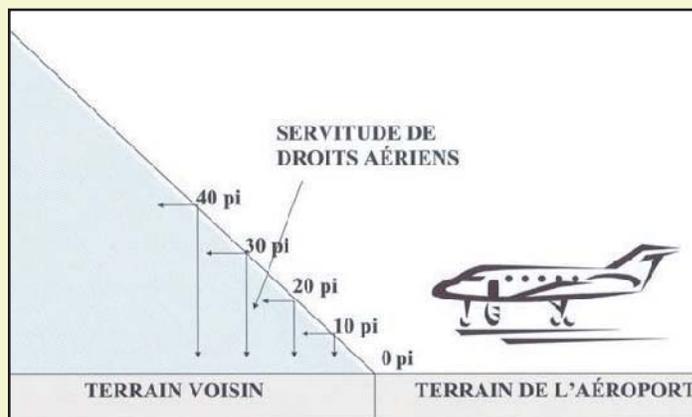
Qu'il s'agisse de servitudes de conservation de la nature, de restriction d'usage, ou de non construction, toutes ces servitudes encadrent l'utilisation qui peut être faite d'un fond servant, au bénéfice d'un fond dominant.

Ainsi, le propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'une belle vue, pourra, s'il vend une partie de son terrain, prévoir une servitude de non construction sur une partie du terrain vendu afin de protéger cette vue.



Autre possibilité, pour préserver le caractère sauvage du site, une servitude restreignant et encadrant le potentiel de construire pourrait être établie.

B) Servitudes de droits aériens



N.B. : Selon les cas elle sera soit conforme à cette illustration, soit en escalier avec des plateaux de hauteur maximum de construction qui vont en croissant lorsqu'on s'éloigne de l'aéroport.

Il s'agit là d'une servitude qui s'apparente à une servitude de non-construction, puisqu'elle limite le potentiel de construction en limitant la hauteur, mais de manière décroissante à mesure qu'on s'éloigne de la limite du terrain de l'aéroport. Le but en est de ne pas permettre que des constructions nuisent à la circulation des avions aux abords de l'aéroport.

Deux exemples d'évaluation de l'impact d'une telle servitude sur la valeur d'un terrain sont les causes de *CAE Electronics* et *Intermediate Terminal Warehousing*.

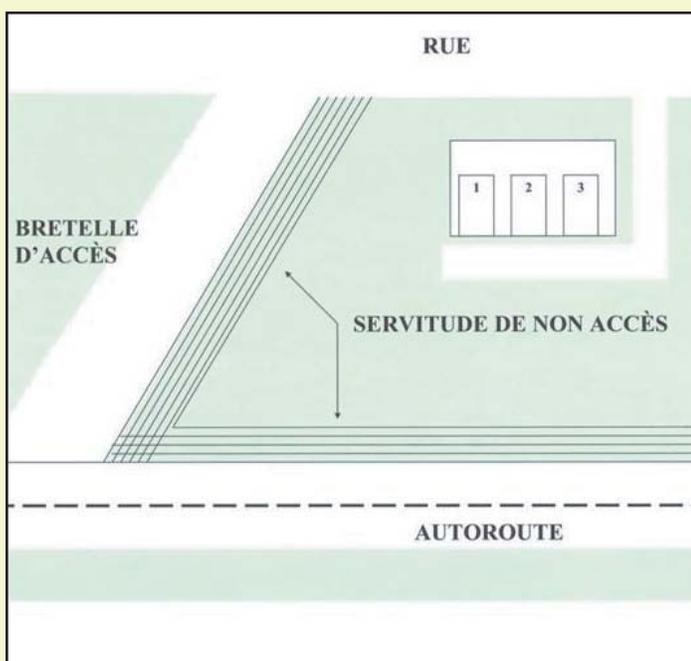
Dans *CAE Electronics*^[6], le BREF (maintenant le TAQ) retient la conclusion de l'expert qui s'appuie sur une vente d'un terrain affecté de restrictions similaires à celle affectant le terrain à évaluer pour déterminer la valeur du terrain arrière utilisé comme stationnement. Je garde d'ailleurs un souvenir amusé du certificat de localisation qui montrait clairement que la clôture et les lampadaires situés à la limite du lot la plus rapprochée de l'aéroport dépassaient largement les limites de hauteur de cette servitude !

Dans *Intermediate Terminals Warehousing*, la Cour du Québec a confirmé la décision du TAQ selon laquelle une telle restriction à la possibilité de construire, malgré l'existence de marges de recul à respecter selon les règlements municipaux, impliquait une moins-value au terrain lors de l'établissement de la valeur.^[7]

Il s'agit donc, encore ici, d'un type de servitude à examiner avec soin lors de l'évaluation d'un immeuble qui en est affecté.

C) Servitudes de non accès

Courant dans le cas des immeubles situés le long des autoroutes et généralement imposées à des fins de sécurité et de fluidité de la circulation, elles imposent que l'accès au terrain se fasse par le côté ou par l'arrière, selon les voies d'accès disponibles.



L'accès étant interdit par l'avant, certains plaignants ou requérants ont déjà prétendu dans certaines causes qu'il s'agissait là d'un motif de moins-value du terrain malgré l'aspect plus-value résultant de la visibilité qu'offrent les abords de l'autoroute et ce avec un succès variable selon les particularités propres à chaque cas.

D) Servitudes d'utilité publique

Cela correspond à tous les cas de lignes électriques et de tuyauterie pour aqueduc, égout, gaz, etc. Ces servitudes incluent généralement un aspect de non-construction pour préserver l'accès à ces installations aux fins de leur entretien.

E) Servitudes d'utilisation de biens

Ces servitudes couvrent des cas comme la servitude de coupe de bois et la servitude de puisage d'eau. Il s'agit de droit d'accès au fond servant à la seule fin de l'exercice de la servitude au bénéfice du fond dominant. Une telle servitude devrait normalement préciser l'étendue du droit, les conditions auxquelles il s'exerce et les devoirs du propriétaire du fond dominant.

Ainsi, à la campagne, une servitude de puisage d'eau pourrait donner une importante plus-value à un lot dominant qui autrement n'aurait accès à aucun approvisionnement en eau ; cependant, si le puit est situé près de la ligne de division des lots, l'impact de cette servitude pour le lot servant serait probablement négligeable.

F) Servitudes de passage

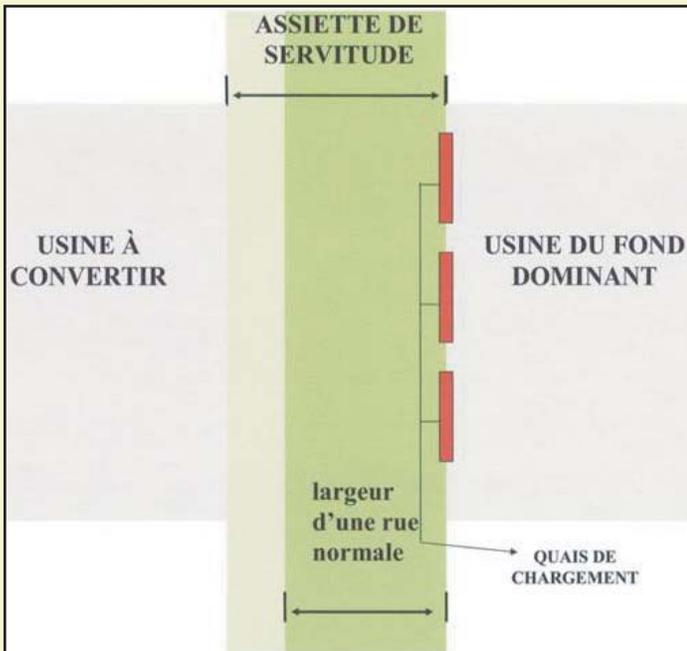
Les exemples de servitude de passage pullulent car c'est probablement l'une des servitudes les plus courantes et les plus connues. Qu'il s'agisse d'accès à une plage, d'enclave ou de chemin d'accès, il ne faut pas les prendre à la légère ni leur donner plus d'impact qu'elles n'en ont vraiment.

Personnellement, j'ai été impliquée dans divers dossiers de droit de passage qui m'apparaissent mériter votre attention car ils illustrent bien les diverses contraintes qui en résultent, contraintes ainsi susceptibles d'en affecter la valeur.

[6] *CAE Electronics Ltd. c. Saint-Laurent et CUM*, B.R.E.F.Q., minute M95-1095, Paul Laliberté, avocat et Claude Chevalier, é.a., 7 septembre 1995, pp. 31 à 38 de la transcription sténographique non publiée;

[7] *Montréal (Communauté urbaine) c. Intermediate Terminal Warehousing Inc.*, C.Q., REJB 2000-19755, par. 9-77 ;

1^{er} EXEMPLE :



Un promoteur achète une ancienne usine pour la convertir en condos. Dans ce contexte il planifie des aménagements au terrain ainsi que des places de stationnements. Mais entre son immeuble et l'usine voisine, il y a une servitude de droit de passage sur le terrain du promoteur : l'usine voisine s'en sert pour accéder à ses quais de chargement.

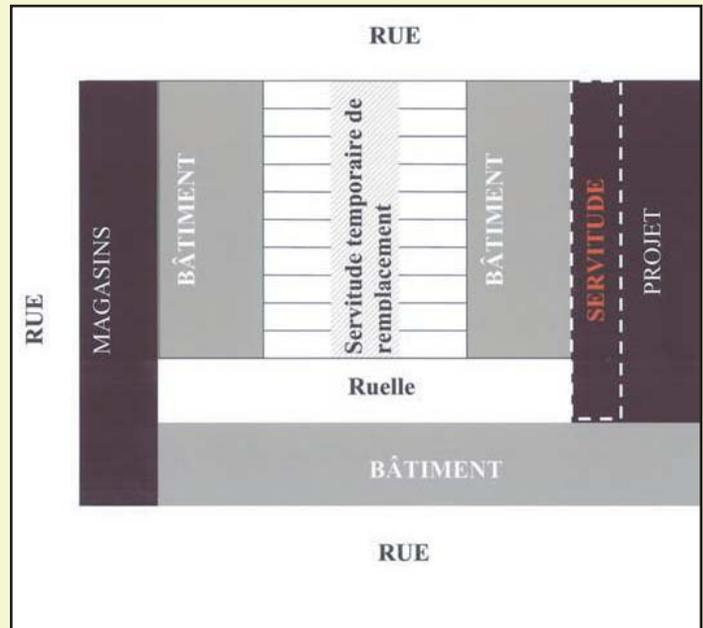
Une partie des places de stationnement planifiées sont situées sur l'assiette de la servitude. La configuration du terrain et du bâtiment font que c'est le seul endroit où elles peuvent être placées pour rencontrer les exigences de la Ville. Mais la servitude ne permet pas ces places de stationnement.

Une mention à la servitude ouvre une porte : cette servitude devait être d'une durée se terminant quand l'assiette de la servitude serait cédée à la Ville pour en faire une rue, ce qui n'a jamais été fait. Cependant, l'assiette de la servitude est d'une largeur équivalente à environ 1 1/2 fois la largeur normale d'une rue.

Des négociations sont en cours avec la Ville pour lui transférer le terrain correspondant à l'assiette de la servitude pour qu'une rue y soit ouverte ; en complément, le promoteur se ferait transférer des droits sur la partie excédentaire à la rue pour pouvoir y faire son stationnement. Mais ce n'est pas encore fait. Et qu'en pensera le voisin !?

Encore une fois, un avantage pour l'un et une sérieuse contrainte pour l'autre... Comment en chiffrer l'impact sur la valeur de ces immeubles ???

2^e EXEMPLE :



Un promoteur veut construire un immeuble mais le terrain est affecté par une servitude de passage permettant l'accès à la ruelle située à l'arrière des bâtiments voisins.

1^{ère} contrainte : pour pouvoir utiliser pleinement son terrain il doit maintenir ce droit de passage en construisant une partie de son bâtiment en surplomb au dessus de l'assiette de ce droit.

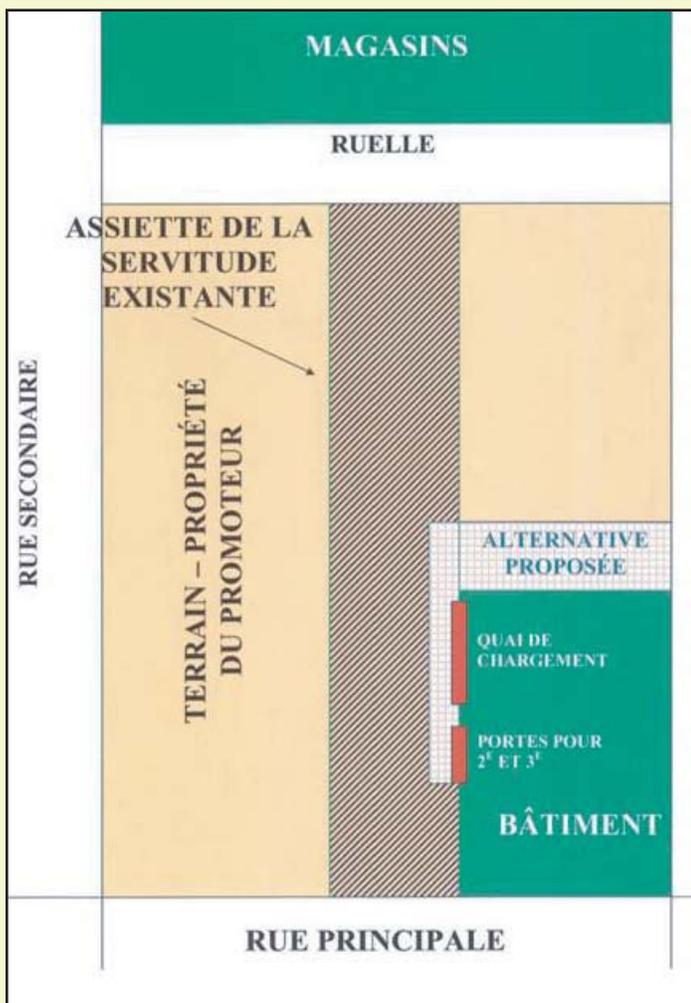
2^e contrainte : pendant la construction du bâtiment, comme l'exercice du droit de passage ne peut se faire de manière sécuritaire, la Ville a exigé que le promoteur obtienne une servitude temporaire sur un autre terrain ; ainsi, l'accès à la ruelle au bénéfice des fonds dominants pourra se poursuivre jusqu'à ce que la construction soit assez avancée pour que l'utilisation du droit de passage redevienne sécuritaire.

Heureusement, un des terrains voisins était utilisé comme stationnement et le propriétaire a bien voulu accorder cette servitude temporaire de passage sans trop profiter de la situation car sinon il n'est vraiment pas certain que le projet aurait pu se réaliser ! Comment varie l'impact de cette servitude sur la valeur, selon les périodes et les circonstances ? Un autre beau problème d'évaluation !

G) Servitudes d'usage

Souvent assimilée à une servitude de passage, la servitude d'usage est d'une portée un peu plus large, puisqu'elle permet plus que le passage.

Ainsi, dans les dernières années, divers jugements sont venus préciser la portée exacte de droits d'accès à des plages. Résultats, certains propriétaires de fonds dominants se sont fait rabrouer pour avoir installé un quai, stationné leur véhicule dans l'assiette de la servitude, entreposé des embarcations, chaises de plages etc., alors que les servitudes ne permettaient que d'accéder à la plage. À l'inverse, des ordonnances ont été rendues forçant des propriétaires de fonds servants à cesser d'empêcher ou de restreindre le passage ou l'usage et à enlever des constructions et des aménagements paysagés ayant cet effet.



EXEMPLE :

Un promoteur achète un terrain presque rectangulaire pour bâtir un édifice à bureau. Le coin qui manque pour que son terrain soit rectangulaire est occupé par un bâtiment que le promoteur ne veut pas acheter, ou à tout le moins pas au prix que veut en obtenir son propriétaire.

Ce bâtiment bénéficie d'une servitude d'usage qui permet à son propriétaire, non seulement de circuler sur l'assiette de cette servitude, mais de l'utiliser pour ses besoins dans la mesure où ça n'empêche pas les autres bénéficiaires de cette servitude de l'utiliser.

Pour permettre au promoteur de construire, la ville exige que celui-ci fasse déplacer la servitude pour que la sortie aboutisse sur la rue secondaire, plutôt que sur la rue principale comme c'est le cas.

À cette fin, le promoteur s'adresse au propriétaire du bâtiment pour lui suggérer de simplement faire passer la servitude le long du mur de côté plutôt que le long du mur arrière. Ce faisant, il ne tient pas compte du fait que, le bâtiment ayant été construit en fonction de l'emplacement de la servitude qui lui était antérieure, le quai de chargement et des portes d'accès pour monter des biens aux divers étages à l'aide d'un chariot élévateur ou autrement, se trouvent sur le mur arrière ; mais il n'y a aucun accès à l'intérieur du bâtiment par le mur de côté puisque avant la démolition du bâtiment voisin, il s'agissait d'un mur mitoyen.

Malgré les fortes pressions qu'il exerce sur le propriétaire du bâtiment, le promoteur ne peut aucunement le forcer à accepter sa proposition puisque, en vertu de l'article 1186 C .c.Q. :

« Le propriétaire du fonds dominant ne peut faire de changements qui aggravent la situation du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'exercice de la servitude ou à le rendre moins commode; toutefois, s'il a un intérêt pour le faire, il peut déplacer, à ses frais, l'assiette de la servitude dans un autre endroit où son exercice est aussi commode pour le propriétaire du fonds dominant. »

Et déplacer la servitude comme le propose le promoteur enlève toute utilité à la servitude car le propriétaire du bâtiment ne peut plus utiliser ni le quai de chargement ni les portes d'accès !

Ainsi, après environ 1 an de négociations, les parties n'ayant pas réussi à s'entendre, le promoteur a fini par changer ses plans. Ceux-ci prévoient dorénavant la construction d'un

tunnel sous l'édifice à bureau, en plein centre pour la section arrière, pour que la servitude puisse continuer de s'exercer au même endroit ; et le promoteur a convaincu la Ville d'accepter que la servitude continue de sortir sur l'artère principale !

Une autre belle illustration de l'importance que peut prendre une servitude, des difficultés que sa présence peut occasionner au fond servant, mais aussi des avantages qu'elle procure au fond dominant.

Et bien sur, maintenant, c'est un élément dont le promoteur demande à l'évaluateur municipal de tenir compte dans le contexte de sa contestation de l'évaluation municipale.

Un beau problème de droit civil qui résulte en un beau problème d'évaluation !

H) Servitudes réciproques

C'est le dernier type de servitudes que nous verrons aujourd'hui, mais, comme vous le constaterez, il en inclut plusieurs déjà vues, en y ajoutant la caractéristique de la réciprocité.

Les servitudes réciproques sont ce que j'appellerais des échanges de bons procédés puisque deux immeubles se donnent mutuellement des servitudes pour permettre d'optimiser l'exploitation de chacun.

Des exemples majeurs des dernières années : le complexe Bell-Banque et la Cité du commerce électronique au centre-ville de Montréal.



Dans ces cas, il y a deux immeubles avec des parties (stationnement, foire alimentaire et services divers) qui ne sont pas séparés quant à l'utilisation, mais qui le sont quant à la propriété, chaque tour à bureau incluant une partie divisée des espaces d'utilisation commune.

Pour pouvoir gérer en commun l'utilisation et l'entretien de ces espaces, on a rédigé d'impressionnants actes de servitudes réciproques à l'intérieur desquels on retrouve une foule de servitudes en tout genre, telles que :

- Servitude réciproque de non-construction extérieure, par laquelle les constructions extérieures autres que celles spécifiées doivent se faire d'un commun accord;
- Servitude d'utilisation des aires de livraison, par laquelle on prévoit les droits de passages et d'accès nécessaire à l'utilisation des quais de chargement;

Me Patrice Brunet Me Luc Lamarre

BRUNET, LAMARRE
AVOCATS

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

 **Thérien
Dansereau
Courcelles
& associés, inc.**
Évaluateurs agréés

2233, rue Sherbrooke Est
Suite 100, Montréal (Québec)
H2K 1E2
Tél.: (514) 522-2233
Télé.: (514) 522-2209
Courriel: tdc@tdc.qc.ca

**Conseillers en
évaluation municipale**

- Servitude de passage à pied pour accéder à l'équipement mis en commun, via les escaliers, corridors, espaces et monte-charges y indiqués;
- Servitude de localisation et droit d'usage de l'équipement mis en commun, incluant ses accessoires et l'entretien et le remplacement de ces équipements;
- Servitude d'utilisation de l'espace où sont situés les équipements mis en commun et des espaces administratifs, prévoyant par qui et à quelles conditions sont utilisés ces espaces;
- Servitude de stationnement, pour permettre le passage à pied et en voiture d'une section et d'un étage à l'autre du stationnement ainsi que son entretien;
- Servitude de passage dans certains escaliers, corridors, rampes d'accès, ascenseurs et espaces extérieurs;
- Servitude d'utilisation de certains espaces utilisés en commun, à des fins de restauration;
- Servitude d'utilisation exclusive de certains espaces, tels que des espaces d'entreposage;
- Etc.

Et toutes ces servitudes s'avèrent source de plus-value pour chacun des immeubles qui en bénéficie!

IV. CONCLUSION

Comme on peut le constater de ce qui précède, il est possible de créer bien des sortes de servitudes selon les besoins rencontrés : il n'y a de limite que l'imagination des rédacteurs, à l'intérieur du cadre légal décrit plus tôt.

Comme évaluateur, il est important que vous compreniez bien à quoi vous êtes confrontés afin de bien en identifier, puis apprécier, l'impact sur la valeur.

J'espère que le présent exposé, dont le texte sera transmis sous peu pour publication dans Le Faisceau, vous aura été utile à cette fin.

Merci.



Les Estimateurs professionnels
Leroux, Beaudry, Picard et associés Inc.
 évaluateurs agréés

SIÈGE SOCIAL
 255, boul. Crémazie Est, 9^{ème} étage
 Montréal (Québec) H2M 1M2
 Téléphone (514) 384-4220
 Télécopieur (514) 383-6017

Courriel:
 estimprof@lerouxexpert.ca

Site Web
 www.lerouxexpert.ca

Bureaux régionaux
 Beauharnois
 Bécancour
 Vaudreuil-Dorion
 Mascouche
 Saint-Hyacinthe
 Saint-Jean-sur-Richelieu
 Sainte-Julienne



*La Société d'Analyse
 Immobilière L.M. Inc.*
 Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Mallié, E.A.
 Ronald Leblanc, E.A.
 Yvon Palletier, E.A.

171, rue Saint-Eustache
 Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

Tél. : (450) 472-9851
 Fax : (450) 472-5930



**LE GROUPE
 MORIN ROY
 S.E.N.C.**
 ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Jean Roy, É.A.
 PRÉSIDENT

688, rue Prospect
 Sherbrooke (Québec)
 J1H 1A8

Tél. : (819) 565-1393
 Fax : (819) 565-4373

L'ÉVALUATION D'UN CONDO-HÔTEL :

LA SUITE OU L'ENVERS DE LA



MÉDAILLE :

Me Louise Bélanger, avocate

Mont-Tremblant, le 27 mai 2006

Je remercie les organisateurs du congrès de m'avoir invitée à vous adresser quelques mots sur les diverses problématiques entourant l'évaluation des condominiums hôteliers. plus fréquemment appelés «condos-hôtels» et, parfois, «condotels». ^[1] Il semble qu'il s'agisse d'une catégorie d'immeubles qui préoccupe particulièrement les évaluateurs municipaux puisqu'il y a à peine deux ans, mes confrères Paul Wayland et Louis Béland vous entretenaient du même sujet. ^[2] Le titre de ma conférence se veut d'ailleurs un clin d'œil à ces derniers. Car si leur article comporte un excellent résumé de la jurisprudence rendue en matière d'évaluation des condos-hôtels, ils omettent cependant de préciser qu'il existe plus d'un type de produits désignés comme condos-hôtels, que la jurisprudence ne concerne qu'un type de produits et qu'il est loin d'être certain que cette jurisprudence s'applique invariablement à tous les immeubles désignés comme condos-hôtels.

Le concept de condo-hôtel

Le vocable de condo-hôtel est utilisé indistinctement, dans le marché immobilier et l'industrie hôtelière, pour désigner au moins trois types de produits différents ^[3] qui commandent, à mon avis, de prendre en considération leurs caractéristiques distinctives lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur réelle de l'immeuble bien particulier que constitue un condominium. Sont appelés «condo-hôtel»:

- le condominium de villégiature adjacent à un hôtel,
- le condominium étant partie divisée d'un hôtel, et

- le condominium servant de résidence principale dans le même immeuble qu'un hôtel.

Un vocable, trois immeubles. Même approche ou problématiques distinctes? Je vous invite à y réfléchir. Pour vous aider dans votre réflexion, je vous présente d'abord ces trois produits.

1. Le condominium de villégiature adjacent à un hôtel

Il s'agit du premier type de condos-hôtels qui soit apparu au Québec et du seul qui ait fait l'objet de jurisprudence en matière d'évaluation. Ce sont, en réalité, des condominiums résidentiels que l'on retrouve dans un bâtiment adjacent à un hôtel traditionnel. Ces condominiums sont vendus à des acheteurs qui désirent les utiliser comme résidences secondaires, en milieu de villégiature : il s'agit là de la vocation principale de ce produit. Lorsqu'il n'utilise pas son condominium, le propriétaire peut, s'il le désire, en confier la location à l'hôtel pour sa clientèle à court terme et les revenus de location sont alors divisés entre l'exploitant de

[1] Bien que le vocable «condo-hôtel» ne se retrouve pas dans les dictionnaires et qu'il serait peut-être plus approprié d'utiliser l'expression «condominium hôtelier», je retiens, dans cette conférence l'appellation populaire de condo-hôtel puisque tous savent de quoi il s'agit... ou pensent le savoir!

[2] WAYLAND et BÉLAND, « Un condo-hôtel sur un golf : paradis pour villégiateurs, casse-tête pour évaluateurs? », dans *Le Faisceau*, vol 32, no 2, été 2004.

[3] Voir l'article de S. RUSHMORE, « What is a Condo-Hotel? », dans *Hôtels*, Nov. 2004, p. 28 (U.R.L.: www.hotelsmag.com)

l'hôtel adjacent et le propriétaire du condominium selon des pourcentages préétablis : il s'agit de la vocation secondaire et purement facultative du produit.

Dans cette formule répandue au Québec, le condominium est essentiellement résidentiel et il est situé dans un bâtiment distinct de l'hôtel. Il est qualifié de condo-hôtel en raison de l'entente de location intervenue entre son propriétaire et l'exploitant hôtelier, d'une part, et surtout, d'autre part, en raison du fait que les occupants temporaires du condominium ne transigent qu'avec l'exploitant hôtelier dont ils sont les clients.

2. Le condominium étant partie divisée d'un hôtel

Ce deuxième produit, désigné lui aussi comme condo-hôtel, est une chambre ou une suite faisant partie intégrante d'un immeuble exploité comme hôtel et qui a fait l'objet d'une déclaration de copropriété. Chaque chambre ou suite est un condominium distinct vendu à une personne comme partie d'un investissement dans un projet hôtelier: il s'agit de sa vocation principale. L'acheteur de chaque unité acquiert non seulement le condominium mais également et obligatoirement une participation dans l'exploitation commerciale de l'ensemble de l'immeuble comme hôtel; il doit, par conséquent, adhérer à un syndicat de location et louer son condominium à un exploitant hôtelier en contrepartie d'une quote-part prédéterminée d'un pourcentage également prédéterminé de certains revenus hôteliers. Parce qu'il s'agit d'un investissement autre que strictement immobilier, le vendeur de ce produit mixte « immobilier-investissement commercial » doit déposer un prospectus auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Contrairement au produit précédent, ce type de condo-hôtel ne peut être acquis dans l'intention première d'en faire sa résidence secondaire. En effet, afin de ne pas compromettre la viabilité de la destination hôtelière de l'immeuble, les documents contractuels limitent le nombre de jours où un copropriétaire peut occuper son unité et le pourcentage du nombre total d'unités pouvant être simultanément occupés par les copropriétaires.

Cette formule, d'apparition récente au Québec, se retrouve principalement à Mont-Tremblant. C'est d'ailleurs celle de l'hôtel Le Grand Lodge où se tient votre congrès. C'est aussi celle de l'Hôtel Saint-Sulpice à Montréal. L'évaluation municipale des condos-hôtels détenus selon cette formule n'a pas encore fait l'objet de jurisprudence.

3. Le condominium servant de résidence principale dans le même immeuble qu'un hôtel

Ce troisième type de produit immobilier n'est pas encore construit au Québec. Il s'agit de condominiums faisant partie du même bâtiment qu'un hôtel mais qui, contrairement aux chambres et suites de cet hôtel, ne sont pas destinés à la location à court terme à une clientèle hôtelière. Ces condominiums, conçus comme des appartements complets par opposition à des chambres ou à des suites, sont plutôt destinés à une utilisation comme résidence principale, en milieu urbain, par des acquéreurs qui veulent bénéficier de la localisation en plein centre-ville et de certains services mis à leur disposition par l'exploitant de l'hôtel. D'ailleurs, certaines installations, comme le spa et le centre sportif, peuvent faire partie des espaces communs à l'hôtel et aux copropriétaires résidentiels.

Dans cette formule, les copropriétaires résidentiels n'ont aucune participation dans l'exploitation hôtelière et n'adhèrent à aucune convention de location. Leurs unités peuvent toutefois être qualifiées de condos-hôtels parce qu'elles se trouvent dans le même bâtiment qu'un hôtel, sans toutefois faire partie de l'exploitation hôtelière, et que leurs propriétaires peuvent bénéficier de certains services hôteliers.

Ce type de condominiums existe notamment au Ritz-Carlton de Boston. Il est en voie de réalisation à Montréal, dans la section résidentielle du complexe immobilier Le Crystal de la Montagne où une soixantaine d'appartements résidentiels seront construits et ont été mis en vente comme condominiums: leurs acquéreurs n'achètent aucune participation dans la fonction hôtelière du même complexe, n'adhèrent à aucun syndicat de location et ne signent aucune convention de location avec l'exploitant de l'hôtel situé dans le même édifice que les condominiums résidentiels.

Le Crystal de la Montagne comportera également une section hôtelière composée d'environ 130 suites faisant l'objet d'une déclaration de copropriété. Elles sont mises en vente suivant la formule précédemment exposée, chaque acheteur devant obligatoirement acquérir une participation dans le projet hôtelier.

L'évaluation des condos-hôtels

1. Seule caractéristique commune : la copropriété

L'expression « condo-hôtel » couvre donc trois types de produits différents qui n'ont, en fait, qu'une caractéristique commune : ils font partie d'un immeuble qui a fait l'objet d'une déclaration de copropriété. Chaque fraction de la copropriété divise, ou condominium, est constituée d'une partie privative de l'immeuble et de la quote-part de son propriétaire dans les parties communes.

La *Loi sur la fiscalité municipale*^[4] prescrit, en son article 41, que chaque condominium ainsi composé constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire :

41. Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1052 du Code civil (Lois du Québec, 1991, chapitre 64), chacune de ses parties faisant l'objet d'une propriété divise constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire.

La quote-part d'un copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble fait partie de l'unité d'évaluation constituée par sa partie exclusive de l'immeuble.

Aussi et quand bien même une personne serait propriétaire de plusieurs fractions, il faut évaluer chaque condominium isolément, c'est-à-dire, au sens des articles 42 et 43 LFM, en rechercher la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence.

Il ne saurait donc être question, selon la jurisprudence, de comparer un condominium à un logement locatif^[5] ou à une suite d'un hôtel traditionnel^[6] et d'avoir recours à la méthode du revenu, communément utilisée dans l'évaluation d'une conciergerie ou d'un hôtel traditionnel, pour déterminer la valeur de l'ensemble de l'immeuble et en dériver la valeur de chaque condominium. On évaluerait alors un immeuble hypothétique^[7] :

« L'évaluateur [du contribuable] a procédé à l'évaluation d'une propriété hypothétique au lieu d'évaluer celle qui fait l'objet d'une contestation. En effet, il tente de découvrir comment pourrait valoir un appartement qui ferait partie d'un édifice à plusieurs logements, édifice qui offrirait sensiblement les mêmes commodités à un locataire que les appartements loués dans le complexe Domaine de Berges.

Il est évident que le locataire averti ne paiera pas un loyer plus élevé pour l'occupation d'une unité de condominium que ce qu'exige le marché pour la location d'un appartement offrant les mêmes avantages et le même confort dans un édifice

locatif. Pour le locataire, habiter un condominium ou un logement locatif, c'est du pareil au même. Il ne bénéficie d'aucun des avantages de la copropriété (il n'est pas pénalisé non plus pour les désavantages), alors pourquoi assumerait-il un différentiel de loyer?

Dans les faits, il n'y en pas.

Ainsi, capitaliser le revenu net normalement anticipé de la location d'une unité de condominium ne peut conduire qu'à un montant en capital qui refléterait la valeur contributive d'un appartement faisant partie d'un édifice locatif. Ce montant n'a rien à voir avec la valeur marchande d'une unité de condominium qui, elle, est influencée par les possibilités de gain en capital et par la création d'une équité additionnelle à même les remboursements hypothécaires mensuels.

(...)

Le locataire étant exclu des possibilités de gain en capital et ne bénéficiant pas d'une augmentation mensuelle de l'équité à même les remboursements hypothécaires ne débourse rien, à même son loyer, pour ces avantages. Le locataire qui le reste pendant 25 ans ne sera pas dans la même position que le propriétaire d'un condominium après la même période. Ainsi, capitaliser un revenu de location ne peut conduire à une indication de la valeur marchande d'un condominium et ce, simplement parce que le revenu net qu'il est possible de tirer d'une telle location ne représente pas l'ensemble des bénéfices normalement anticipables (...) de la possession de ce genre de propriété. »

Suivant la même logique, il serait tout aussi hypothétique, à mon point de vue, de recourir à la méthode de coût pour dériver du coût historique de construction, du coût de remplacement ou du coût de reproduction du bâtiment dont fait partie le condominium, la valeur marchande de ce dernier.

La valeur obtenue, par l'une et l'autre méthodes, pour l'ensemble de l'immeuble représente celle d'un immeuble conçu pour faire l'objet d'une propriété unique ou indivise, à l'antithèse même du concept de copropriété divise. De plus, toute tentative de répartition de cette valeur entre les condominiums est hasardeuse. Je m'explique.

[4] L.R.Q., c F.2.1 (ci-après « LFM »)

[5] *Scalia c. Montréal*, C.Q., JE 98-2385

[6] *Champagne c. Québec* (1988-1989) B.R.E.F. 72, suivie dans *Condominium Le Châtelain c. Sillery* (1989-1990) B.R.E.F. 57 et dans *Paradis c. Beupré*, T.A.Q. no SAI-Q-0331863-9809, le 5 mai 2002.

[7] *Affaire Champagne*, note 6.

L'utilisation optimale d'un immeuble est à la base même de son évaluation et le législateur impose d'ailleurs le respect de ce principe au paragraphe 2° de l'article 43 LFM qui se lit comme suit :

43. La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes:

1° le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; et

2° le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

(mon soulignement)

Par contre, lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur relative d'un condominium par rapport à la valeur de l'ensemble de l'immeuble, l'article 1041 du *Code civil du Québec* énumère divers facteurs devant être considérés mais il interdit de tenir compte de l'utilisation du condominium! Textuellement :

1041. La valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions, en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de la partie privative de chaque fraction, mais sans tenir compte de son utilisation.

Elle est déterminée dans la déclaration.

(mon soulignement)

Lorsque, dans les faits, l'ensemble des fractions divisées fait l'objet d'une même utilisation, la comparaison des exigences posées par les articles 43 LFM et 1041 CcQ peut s'avérer purement théorique. Cela pourrait être le cas des condos-hôtels du premier type, c'est-à-dire des condominiums faisant partie d'un immeuble adjacent à un hôtel qui ne méritent l'appellation de condos-hôtels qu'en raison de l'opportunité qu'ont leurs copropriétaires de conclure une entente avec l'exploitant de l'hôtel. Mais il en va autrement des condominiums qui constituent les chambres ou suites d'un hôtel à l'intérieur duquel on retrouve d'autres usages tels que bar, restaurant, boutique-cadeaux qui sont soit des parties privatives, soit des espaces communs selon le concept retenu par le promoteur. Dans ce cas, répartir la valeur de l'ensemble immobilier en fonction de la valeur relative de chaque fraction établie conformément à l'article 1041 CcQ me semble contraire à l'article 43 LFM puisque cette valeur relative a été établie sans tenir compte des diverses utilisations.

Il ne resterait donc que la méthode de comparaison pour déterminer la valeur marchande d'un condominium. Mais est-ce bien certain? S'il s'agit de la seule méthode à avoir été retenue à ce jour par nos tribunaux, il ne faut pas oublier que les condos-hôtels en cause étaient, dans tous les cas, des condominiums dont la vocation première était de servir de résidence secondaire ou de villégiature. De telles unités d'évaluation n'étaient pas, dans leur essence, des propriétés à revenus et les évaluer selon la méthode du revenu ne tiendrait pas compte du gain en capital anticipé par leurs propriétaires.^[8] De plus, la conclusion d'une entente de location avec le gestionnaire de l'hôtel étant purement facultative, on se retrouve en présence de condominiums identiques, situés dans un même immeuble, dont certains peuvent être loués pratiquement à l'année longue et d'autres ne jamais être offerts en location et ce, au gré de chaque copropriétaire. Évaluer certains en fonction des revenus qu'ils génèrent mèneraient fort probablement à des distorsions difficilement justifiables...

Mais la méthode du revenu doit-elle être écartée dans le cas d'un condominium acquis comme investissement dans un projet hôtelier? Ce type de condo-hôtel est acquis dans l'objectif de retirer des revenus annuels nets de sa location comme chambre ou suite hôtelière et dès sa première mise en vente, le prospectus fait état des projections financières dont tiendront compte le vendeur et l'acheteur au moment de s'entendre sur le prix. Écarter d'emblée la méthode du revenu pour le seul motif qu'elle fut rejetée à l'égard d'autres types de condos-hôtels est peut-être, dans ces circonstances, une décision prématurée.

Je n'oublie pas que la méthode de parité demeure la seule méthode directe d'évaluation et qu'elle doit être préférée, en présence d'un marché d'immeubles comparables, aux méthodes qualifiées d'indirectes que sont la méthode du revenu et la méthode du coût. Il faut cependant prêter une attention bien spéciale aux prix de vente observés sur le marché et, ici encore, le type de condo-hôtel à évaluer doit être pris en considération.

[8] Voir l'extrait précité de l'affaire Champagne.

2. Caractéristiques distinctives en regard de la notion d'immeuble

Si l'article 41 LFM prescrit la façon de constituer l'unité d'évaluation d'un condominium pour s'assurer que sa quote-part des parties communes y soit incluse, il ne vient pas en contradiction ni en tempérament avec l'article 31 LMF selon lequel ce sont les immeubles qui doivent être inscrits au rôle :

31. Sous réserve de la section IV, les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Au contraire, l'article 41 LFM précise bien que l'unité d'évaluation comporte la partie divise de l' immeuble appartenant au copropriétaire et la quote-part de ce dernier dans les parties communes de l' immeuble :

Le mot « immeuble », il est ainsi défini à l'article 1 LFM :

«immeuble»:

- 1° tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil;
- 2° tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1°; (...)

tandis que l'article 900 du *Code civil du Québec* auquel nous réfère la définition se lit comme suit :

900. Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet.

Parce que seuls les immeubles doivent être portés au rôle d'évaluation foncière, il est de jurisprudence reconnue, tant à l'égard des hôtels ^[9] qu'à l'égard des unités de condominium meublées ^[10], de soustraire de la valeur obtenue soit par la méthode du revenu, soit par la méthode de comparaison, la valeur des biens meubles (meublier, appareils ménagers, literie, vaisselle, ustensiles, etc.).

Pour la même raison, lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur réelle d'un condominium de villégiature adjacent à un hôtel, il n'y a pas lieu d'inclure dans cette valeur le coût d'une convention de gestion et de location que le propriétaire peut avoir conclue avec l'exploitant hôtelier. ^[11]

Pour la même raison également, lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur réelle d'un condominium qui constitue une partie

divise d'un hôtel, je suis d'avis qu'il n'y a pas lieu d'inclure dans cette valeur le coût de participation du propriétaire à un programme de location qui est, en fait, une participation dans l'exploitation commerciale de l'ensemble de l'immeuble comme hôtel. La participation à une aventure commerciale ne peut être considérée comme étant un « immeuble » ni au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ni au sens du *Code civil du Québec*. Cette participation ne peut non plus être perçue comme une caractéristique intrinsèque de l'unité de condominium que possède son propriétaire puisque le propriétaire d'une unité de condominium hôtelier participe aux revenus et dépenses de l'ensemble de l'hôtel quand bien même son unité ne serait jamais louée ou, encore, indépendamment du taux de location de cette unité comparativement aux autres condominiums hôteliers.

Cette participation du copropriétaire au projet hôtelier me paraît être plutôt un « contrat d'investissement » visé par le paragraphe 7 ode l'article 1 de la *Loi sur les valeurs mobilières* ^[12], c'est-à-dire :

... un contrat par lequel une personne s'engage, dans l'espérance du bénéfice qu'on lui a fait entrevoir, à participer aux risques d'une affaire par la voie d'un apport ou d'un prêt quelconque, sans posséder les connaissances requises pour la marche de l'affaire ou sans obtenir le droit de participer directement aux décisions concernant la marche de l'affaire.

C'est pourquoi la valeur d'un tel contrat, hormis la valeur marchande de l'unité de copropriété divise, ne doit pas être comprise au rôle d'évaluation foncière : il s'agit, à mon avis, de la valeur d'un actif intangible.

D'ailleurs, refuser de déduire du prix de vente d'une unité de copropriété divise d'un hôtel la valeur de la participation du copropriétaire dans le projet hôtelier mènerait à traiter les investisseurs de ce type de projet de façon discriminatoire et préjudiciable par rapport aux investisseurs dans un hôtel traditionnel.

[9] *Montréal c. Cie des chemins de fer nationaux du Canada* (1988) R.J.Q. 863 (C.P.).

[10] *8 rue Beausoleil inc. c. Beauré, T.A.Q.*, no SAI-Q-033193-9809, le 25 avril 2000.

[11] *Quoique relative à un condominium à vocation strictement résidentielle, la décision rendue dans l'affaire Thibodeau c. Ville de Québec, B.R.E.F.Q.*, minute no Q90-0091, le 16 février 1990, est intéressante sur cette question.

[12] *L.R.Q.*, c. V-1.1.

Les hôtels traditionnels sont le plus souvent évalués en ayant recours à la méthode du revenu. Or, dans l'application de cette méthode, les tribunaux ont depuis longtemps statué qu'il faut se soucier de ne prendre en considération que les éléments se rapportant à l'immeuble et délaissier ceux attribuables à l'entreprise, notamment, le fonds de commerce, l'achalandage (*goodwill*), la raison sociale, l'affiliation, etc. ^[13]

Je ne connais aucun cas où, un nouvel hôtel étant en période de rodage ou d'intégration du marché, il aurait été inclus, dans l'application de la méthode du coût, la valeur des actifs intangibles de démarrage de l'entreprise hôtelière tels, par exemple, les frais d'affiliation à une chaîne hôtelière ou de franchisage, les dépenses de marketing, de publicité, de mise en place d'un système de réservation et de programmes de fidélité de la clientèle, d'embauche et de formation du personnel, etc.

C'est pourquoi je crois qu'il faut s'assurer, dans l'évaluation d'un condominium hôtelier, de ne porter au rôle que les composantes immobilières, à l'exclusion des actifs mobiliers et des actifs intangibles. En effet, quels que soient le type d'unité d'évaluation à évaluer et son découpage, quelle que soit la méthode d'évaluation à privilégier, la règle de base est la même: seuls les immeubles doivent être portés au rôle d'évaluation foncière.

Aussi, lorsque l'évaluateur a recours à la méthode de comparaison, comme c'est généralement le cas en présence d'un condominium, il lui faut s'assurer du contenu exact du prix de vente mentionné à l'acte. Plus particulièrement dans le cas d'un condo-hôtel, et dépendamment du type de produit réellement désigné par cette expression, il doit s'assurer d'en extraire, le cas échéant, la valeur des biens meubles et, si le copropriétaire participe dans l'entreprise hôtelière, le coût de cette participation.

Le travail de vérification de l'évaluateur, en cette matière, n'est ni simple, ni routinier puisque le prix de vente mentionné à l'acte comprend parfois la valeur de l'immeuble seulement, d'autres fois la valeur de l'immeuble et des meubles meublants et, d'autres fois, elle englobe de plus la valeur de la participation du copropriétaire dans les actifs intangibles. Les contenus ne sont pas uniformes, les formules élaborées et les documents rédigés non plus.

A titre d'exemple, le prospectus d'investissement du projet Le Crystal de la Montagne relatif aux unités « se composant d'une suite hôtelière en copropriété et de la participation à un programme de location » présente une ventilation du coût de chaque unité comportant le prix de base de la suite hôtelière, le prix de base de la participation au programme de

location et le prix du mobilier. Par ailleurs, le prospectus mentionne que la valeur attribuable au terrain et celle attribuable au bâtiment seront précisées dans l'acte de vente notarié qui sera publié au registre foncier, tandis que la valeur du mobilier et celle de la participation au programme de location seront indiquées dans des actes sous seing privé non publiés.

Par contre, la notice d'offre du projet Le Saint-Sulpice également relative à des unités « se composant d'un appartement en copropriété et de l'obligation de participer à un programme de location », ventile le prix initial entre le terrain, la bâtisse et le mobilier. Elle précise que le coût de l'unité sera, « aux fins de l'impôt sur le revenu », réparti dans l'acte de vente entre le terrain et les biens amortissables et qu' « aucun montant ne sera attribué à l'obligation de participer au programme de location ». Cette mention laisse clairement entrevoir que la valeur de la participation au programme est incluse dans le prix mais non ventilée, ce qui explique aussi la mention selon laquelle le produit de la vente des unités sera utilisé « pour rembourser les prêts contractés à l'égard de l'acquisition du terrain et de la construction du projet » (composantes immobilières), et également ceux contractés « aux fins du fonds de roulement ». Pour les raisons précédemment énoncées, nous suis d'avis que la valeur réelle de l'unité d'évaluation devrait exclure la valeur de cette participation.

La problématique de l'évaluation d'un condominium qui constitue une partie divisée d'un hôtel est donc, comme vous l'aurez constaté, fort différente et davantage complexe que celle de l'évaluation des condominiums de villégiature adjacents à un hôtel. Alors que le contentieux à l'égard de ces derniers s'est surtout développé autour de la méthode d'évaluation à appliquer, la problématique concernant le nouveau concept de condo-hôtel repose essentiellement sur la notion fondamentale d' « immeuble », notion qui n'est à peu près pas abordée dans la jurisprudence sur les condominiums adjacents à un hôtel.

3. Catégorie et classe d'immeuble des condominiums hôteliers aux fins de la taxe foncière générale

Au niveau de la taxation, l'assujettissement des condominiums adjacents à un hôtel à la taxe d'affaires et

[13] *Cie des chemins de fer nationaux du Canada c. Montréal* (1985) B.R.E.F. 283; *Hilton Place Québec c. Québec* (1985) B.R.E.F. 392; *Atlific Inns c. Ste-Foy* (1986) B.R.E.F. 299; *Hilton Place Québec c. Québec*, B.R.E.F., minute Q 93-0572 le 19 juillet 1993, confirmée par J.E. 94-1881 (C.Q.) et 99 BE-1153 (C.A.).

aux anciennes taxe ou surtaxe sur les immeubles non résidentiels a donné lieu à une certaine controverse jurisprudentielle, largement tributaire des faits mis en preuve dans chaque dossier. La tentation est forte, pour l'évaluateur municipal, de dégager de la jurisprudence des règles générales à l'effet que ce type de condo-hôtel n'est pas assujéti à la taxe d'affaires^[14] mais qu'il était assujéti à la taxe ou surtaxe sur les immeubles non résidentiels^[15], de sorte que si une entente de location est intervenue avec le gestionnaire de l'hôtel, il fait aujourd'hui partie de la catégorie des immeubles non résidentiels.

Pourtant, il faut se garder d'en venir à une conclusion trop hâtive. L'article 244.31 LFM, il est vrai, prévoit qu'un immeuble résidentiel dont l'exploitant doit être le titulaire d'une attestation de classification délivrée en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*.^[16] En effet, ce n'est pas parce qu'un hôtelier demande une attestation couvrant non seulement son hôtel mais l'ensemble des condominiums adjacents qu'il s'ensuit nécessairement que chaque condominium devient un immeuble non résidentiel.

Je verrais mal qu'un copropriétaire qui n'a conclu aucune entente de location se retrouve assujéti au taux de taxation non résidentiel pour la seule raison que l'hôtelier voisin a inclus son unité dans la description de son établissement. L'exemple est simpliste, j'en conviens. Voici donc des questions plus complexes: Comment traiterez-vous une unité qui n'est offerte en location que quelques semaines par année? Une unité offerte en location à la condition expresse qu'elle soit louée à un même client pour durée de plusieurs semaines? Une unité offerte en location mais sans ou à peu près sans services hôteliers?

Une partie des réponses à ces questions se retrouve à l'article 1 du *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique*^[17] :

1. L'expression «établissement d'hébergement touristique» comprend toute entreprise exploitée à l'année ou de façon saisonnière, qui offre en location à des touristes, notamment par des annonces dans des médias ou dans des lieux publics, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours . Ne sont toutefois pas comprises dans cette expression les pourvoies au sens de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-61.1) et de la Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec (L.R.Q., c. D-13.1), de même que les unités d'hébergement offertes en location sur une base occasionnelle.

(mes soulèvements)

Chaque condominium constitue une unité d'évaluation distincte et doit donc être considéré isolément.

Dans le même édifice adjacent à un hôtel, le condominium qui est offert en location seulement quelques semaines par année doit recevoir un traitement fiscal différent de celui qui fait l'objet d'une entente de location suivant laquelle il est à louer la majeure partie du temps. À la lumière de l'article précité, le premier demeure un immeuble résidentiel de la catégorie résiduelle tandis que le second fait partie de la catégorie des immeubles non résidentiels. La notion de base occasionnelle demeure à définir...

Toujours dans le même édifice, un copropriétaire s'entend avec son voisin hôtelier pour que son condominium soit offert en location mais uniquement sur une base saisonnière ou mensuelle. Le condominium échappe alors à la définition d'«établissement d'hébergement touristique» et doit, à mon point de vue, faire partie de la catégorie résiduelle.

Dans le même édifice encore, un copropriétaire loue son unité mais sans services hôteliers : il n'y a pas de ménage de chambre, le téléphone n'est pas relié à la réception de l'hôtel, la literie n'est pas fournie, l'accès à la piscine de l'hôtel n'est pas compris et le client ne peut signer son numéro de chambre ou de suite sur la facture de restaurant ou de bar. Il se peut aussi que certains services de base, comme le ménage et le changement de literie, entre deux occupants, soient assurés par l'hôtelier. Il se peut aussi qu'il y ait entente pour que les occupants aient uniquement accès au spa et à la piscine. L'étendue des services est lui aussi un critère permettant de distinguer entre un logement résidentiel et un établissement hôtelier.

Dans cette Tour de Babel, je suis loin d'être convaincue que l'évaluateur municipal doit inclure tous les condominiums dans la même catégorie d'immeubles aux fins de la taxe foncière à taux variés.

[14] Hébergement Mont Ste-Anne . c. Beupré , B.R.E.F. no Q91-0109 le 5 avril 1991 confirmée par CQ no 200-02-004285-914.

[15] Alus c. Beupré , B.R.E.F. no Q-94-0029 confirmée par C.A. no 200-09-001912-986 le 16 mai 2000.

[16] L.R.Q., c. E-14.2.

[17] R.R.Q., c. E-14.2, r.1.

Par contre en ce qui concerne les condominiums qui sont des parties divisées d'un hôtel, il me semble clair qu'ils sont des immeubles non résidentiels puisque l'ensemble de l'immeuble - dont chaque condominium fait partie - est géré comme un hôtel et est visé par le permis émis en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristiques*.^[18]

De plus, comme chaque condominium constitue une unité d'évaluation distincte^[19] louée à un exploitant hôtelier, il devrait faire partie de la classe 10 parce que totalement non résidentiel. Quand le copropriétaire exerce l'option qui lui est octroyée de retirer son unité du programme de location pour un temps limité pour l'occuper lui-même, l'évaluateur municipal devrait alors émettre un certificat pour faire passer l'unité de la catégorie non résidentielle à la catégorie résiduelle pendant la durée de cette occupation. Cependant, probablement pour fins de commodité, il arrive que l'évaluateur municipal décide de mettre tous les condominiums dans une classe inférieure à la classe 10 pour tenir compte du fait qu'un certain pourcentage des unités peut être occupé par les copropriétaires; cette façon de faire évite la multiplication des certificats et constitue fort probablement une solution avantageuse pour les copropriétaires. Je vous signale cependant que cette façon de faire pourrait être contestée par un éventuel copropriétaire qui déciderait d'occuper son unité pour un long terme.

J'ai peu traité du nouveau produit immobilier que constitue le condominium de type résidence principale situé dans le même complexe immobilier qu'un hôtel. Je n'y vois pas de problème. Il s'agit d'un immeuble de la catégorie résiduelle dont le prix correspond à sa valeur réelle. En principe...

Je vous laisse sur ces points de suspension... en vous souhaitant bonne réflexion!

[18] voir l'article 244.31 L.F.M.

[19] Article 41 L.F.M.

EN PAGE COUVERTURE:



CSS ACADIA. Halifax Harbour, NE

Photo par: ANNALIE CEBALLOS

Pendant plus de 56 ans de carrière avec le Service Hydrographique Canadien, Acadia est devenu un bateau très populaire, aimé par son équipages et favori aux près de nombreux ports visités. Acadia tient également la distinction d'être le seul bateau à avoir survécu et servi la marine canadienne royale pendant les deux guerres mondiales. Elle a servi de navire de patrouille et de navire d'escorte de 1916 à 1919. Acadia a été remis en service comme vaisseau de guerre en 1939 servant d'abord comme navire de patrouille et plus tard de bateau de formation jusqu'à la fin de la guerre en 1945.

VOTRE RÔLE SUR LES DEMANDES DE RÉVISION ET CELUI DES TRIBUNAUX SUR VOS DÉCISIONS :



Me Jean Rochette et Me Patrice Gladu
de l'étude Dunton Rainville

Congrès de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec Mont-Tremblant, Mai 2006

Votre rôle sur les demandes de révision et celui des tribunaux sur vos décisions

Introduction

Ces sujets sont vastes. La présente conférence ne peut être exhaustive. Elle vise à vous donner un aperçu de principes juridiques concernant votre rôle sur les demandes de révision et celui des tribunaux sur vos décisions, tel qu'élaborés par la jurisprudence. L'on nous pardonnera par ailleurs de s'inspirer de plusieurs jugements rendus dans des dossiers où nous avons occupés. Nous espérons que notre conférence répondra à vos attentes.

Première partie : Votre rôle sur les demandes de révision

Compétence attribuée à l'Évaluateur

En raison du premier alinéa de son article 138.3, c'est à l'évaluateur et à nul autre personne que la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1, attribue la compétence de vérifier le bien fondé de la contestation, de faire au demandeur une proposition écrite de modification au rôle ou de l'informer qu'il n'a aucune modification à proposer. Seul

le suppléant que peut lui nommer, en vertu de l'article 19, l'organisme municipal responsable de l'évaluation dont l'évaluateur est un fonctionnaire, peut aussi exercer cette compétence mais uniquement dans la mesure prévue par le même article, soit en cas d'absence, d'empêchement ou de refus d'agir de l'évaluateur ou en cas de vacance à ce poste. Dans le cas où l'évaluateur est une société ou une personne morale, seul l'associé, l'administrateur ou l'employé désigné par elle selon l'article 21 est habilité à agir à ces fins.

La procédure de demande de révision

Au préalable, seule une personne qui a un intérêt peut déposer une demande de révision, selon ce que prévoit l'article 124. Cependant, en vertu du deuxième alinéa, une personne tenue de payer une taxe ou une compensation à la municipalité locale ou à la commission scolaire qui utilise le rôle, est réputée avoir cet intérêt. L'obligation de payer cette taxe n'est pas limitée à celle imposée par la loi et peut découler d'un contrat ^[1]. Comme à chaque fois que la présomption attachée par la loi concerne un fait réputé, la présomption est absolue en raison de l'article 2847 du *Code civil du Québec*. Par contre, l'existence de cette présomption n'empêche pas la personne de prouver son intérêt autrement qu'en raison de l'obligation de payer une taxe ^[2].

[1] Co. Trust Royal c. Waterloo, [1985] B.R.E.F. 431; Société d'habitation du Québec c. Chicoutimi, [1987] B.R.E.F. 14 ; Société d'habitation du Québec c. Longue-Rive, [2005] T.A.Q. 546

[2] Co. Trust Royal c. Waterloo, [1985] B.R.E.F. 431; Société d'habitation du Québec c. Chicoutimi, [1987] B.R.E.F. 14

En vertu du même premier alinéa de l'article 124, la demande doit être déposée auprès de l'O.M.R.E. Mais advenant une entente conclue en vertu de l'article 196.1 entre l'organisme et une municipalité locale à l'égard de laquelle il a compétence et en vertu de laquelle toute demande relative à un bien situé sur le territoire de la municipalité est déposée auprès de celle-ci, la demande doit être ainsi déposée auprès d'elle.

Selon l'article 128, la demande expose succinctement les motifs invoqués à son soutien et les conclusions recherchées. La jurisprudence du Bureau de révision de l'évaluation foncière à l'époque des plaintes et voulant que l'omission d'exposer aussi succinctement les motifs n'emporte pas nullité à moins de causer un préjudice ^[3], continue de s'appliquer ^[4].

L'article 129 ajoute qu'elle doit être faite sur la formule prescrite par le règlement adopté en vertu du paragraphe 2 Ode l'article 263, à défaut de quoi elle est réputée ne pas avoir été déposée. Il s'agit d'un règlement adopté par le ministre des Affaires municipales et des Régions ^[5]. Vu la présomption absolue, l'omission d'utiliser la formule prescrite est fatale ^[6].

En vertu du premier alinéa de l'article 135, le dépôt de la demande est effectuée par la remise de la formule dûment remplie, au bureau de l'O.M.R.E. ou de la municipalité locale, selon le cas, ou à tout autre endroit déterminé par l'organisme ou la municipalité. Selon le deuxième alinéa, la somme d'argent déterminée par le règlement adopté par l'O.M.R.E. en vertu de l'article 263.2, doit être jointe à la formule, à défaut de quoi la demande est réputée ne pas avoir été déposée. L'omission est encore une fois fatale ^[7]. Il est à noter que le troisième alinéa précise que si une demande porte sur plusieurs unités d'évaluation ou d'établissements d'entreprises, il est réputé y avoir une demande par unité ou établissement. En conséquence, la somme d'argent doit avoir été payée pour chacune des unités ou chacun des établissements ^[8].

Revenant au premier alinéa de cet article 135, il est également prévu que le dépôt de la demande peut aussi être effectué par l'envoi de la formule par courrier recommandé, à l'O.M.R.E. ou à la municipalité locale, selon le cas. La demande est alors réputée avoir été déposée le jour de son envoi.

Les demandes de révision invalides

Vu la compétence attribuée à l'évaluateur, c'est à lui qu'il appartient de décider, à ce stade, si la demande qui lui est déposée est valide ou, autrement dit, si une demande lui a

été déposée. Ainsi dans *Waldman c. Ville de Montréal* ^[9], le T.A.Q. s'est exprimé comme suit, en référence à une lettre de l'avocate du module évaluation et non de l'évaluateur :

« [17] La preuve ne révèle nullement que le greffier de l'organisme municipal responsable de l'évaluation a transmis les demandes de révision à l'évaluateur municipal et que ce dernier a eu l'opportunité d'exercer la compétence que le législateur lui a dévolue à l'article 138.3 L.F.M. La correspondance I-3 indique, au contraire, que la démarche imposée à l'article 138.3 L.F.M. a été détournée de sa finalité en raison d'une décision prise par l'avocate en charge du module évaluation, laquelle a décidé, dans un premier temps, que les faits ne donnaient pas ouverture aux demandes de révision et, dans un deuxième temps, de retourner au requérant les sommes d'argent qui accompagnaient ses demandes de révision.

[18] Le Tribunal ne met aucunement en doute la bonne foi de l'administration publique et le désir de cette dernière de sauver de l'argent au requérant. Il note cependant que le législateur n'a pas confié la saisine de la demande de révision au service d'évaluation, mais expressément à l'évaluateur municipal, en sa qualité d'officier public. Il s'agit d'un pouvoir lié que l'évaluateur n'a pas le droit de déléguer. »

[3] Courtemanche et al , R.E.J.F, vol. 3 203, 28 juin 1977 ; Canada Wire and Cable Co Ltd c. Ville de Montréal-Est , M75-687, 5 mars 1975; B.P. Refinery Canada Ltd , R.J.E.F., vol 1, 1220, 5 décembre 1975

[4] Yale Properties Ltd c. Kirkland , SAI-M-050586-9811, 29 octobre 1999

[5] Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale , c. F-2.1, r. 4.2.1

[6] Blouin c. Kamouraska , SAI-Q-064113-005, 13 septembre 2002; Fournitures Galogeras Master inc. c. Ville de Montréal , [2003] T.A.Q. 477; Daoust c. Châteauguay , 760-22-003065-038, 14 avril 2004 (C.Q.); Cardin et al c. Sorel-Tracy , SAI-M-082886-0303, 19 mai 2004; Finance Elkay (Québec) inc. c. Ville de Montréal , SAI-M-106226-0506, 23 novembre 2005

[7] Fournitures Galogeras Master inc. c. Ville de Montréal , [2003] T.A.Q. 477; Cardin et al c. Sorel-Tracy , SAI-M-082886-0303, 19 mai 2004; Finance Elkay (Québec) inc. c. Ville de Montréal , SAI-M-106226-0506, 23 novembre 2005

[8] Canterm Canadian Terminals inc. c. Ville de Montréal , SAI-M-109868-0510, 29 mars 2006 (actuellement en révision administrative sur un autre point)

[9] SAI-M-072830-0112 et SAI-M-072834-0112, 19 janvier 2004

Advenant que la demande soit invalide, il s'agit d'un des motifs pour lesquels l'évaluateur n'a aucune modification au rôle à proposer, selon le premier alinéa de l'article 138.3. Pas plus qu'à l'égard de la présence ou de l'absence de l'inscription contestée, l'évaluateur ne peut sous-déléguer son pouvoir de décision.

Dans certains cas, la loi vient en aide à l'évaluateur par les présomptions absolues mentionnées plus haut, attachées aux faits réputés. Ainsi, à défaut de faire la demande sur la formule prescrite ou de joindre la somme d'argent déterminée, la demande est réputée ne pas avoir été déposée. Dans d'autres, l'évaluateur est laissé à lui-même. Ainsi, à l'égard d'une demande qui n'a pas été déposée dans le délai applicable, il lui appartient d'apprécier, selon l'article 134.1 si c'est en raison d'une situation de force majeure, pour autant que le demandeur ait tenté de se justifier et que la demande ait été déposée dans les soixante (60) jours qui suivent la fin de cette situation ^[10]. Plus particulièrement, dans *Association du Parc-Thornhill c. Sillery*, le T.A.Q. a affirmé ce qui suit :

« [12] Il appartient à l'autorité municipale responsable de l'évaluation de se pencher sur la recevabilité des demandes de révision qui lui sont adressées. Cependant, même si cette compétence est dévolue à l'administration dont la décision est contestée, le Tribunal est habilité à examiner une telle question aux termes du deuxième alinéa de l'article 15 de la Loi sur la justice administrative ^[2] qui prévoit nommément qu'il peut être saisi de questions pour lesquelles des décisions auraient

dû être prises lors de la révision administrative. Cet article est ainsi formulé:

«15. Le Tribunal a le pouvoir de décider toute question de droit ou de fait nécessaire à l'exercice de sa compétence.

Lorsqu'il s'agit de la contestation d'une décision, il peut confirmer, modifier ou infirmer la décision contestée et, s'il y a lieu, rendre la décision qui, à son avis, aurait dû être prise en premier lieu. » ^[11]

Les demandes d'amendement

À notre avis, une demande de révision peut être amendée sans restriction aucune, en autant que l'amendement soit également fait sur la formule prescrite et que le délai pour déposer une demande de révision ne soit pas encore expiré. Après l'expiration de ce délai mais avant que l'évaluateur ne réponde qu'il n'a aucune modification à proposer ou avant de conclure une entente selon l'article 138.4 ou de former un recours devant le T.A.Q. selon l'article 138.5, nous croyons qu'en autant que l'amendement soit encore fait sur la même formule, la demande de révision peut également être amendée mais avec la même restriction imposée au recours au premier alinéa de cet article 138.5, soit que l'amendement ait le même objet. De toute façon, ici, un tel amendement pourrait être obtenue lors de la formation de ce recours ou par amendement de ce recours.

[10] Charanjit c. Ville de Montréal, SAI-M-050876-9906, 12 juillet 2000 ; Les Immeubles Sulo inc. c. Saint-Jérôme, SAI-Q-061661-0003, 1^{er} février 2001

[11] SAI-Q-067797-0009, 9 mai 2001, par. 12



DUNTON RAINVILLE
AVOCATS

LA FORCE D'UNE PASSION

170 personnes à votre service dont plus de 90 professionnels choisis pour leur compétence et leur expertise. **Dunton Rainville** accompagne les administrations privées ou publiques dans leur recherche constante de l'efficacité et de l'excellence.

MONTREAL LAVAL LONGUEUIL BLAINVILLE JOLIETTE

(514) 866-6743

Sur ce dernier point, la jurisprudence large et libérale du B.R.E.F. ne peut être suivi sans tenir compte de la limite imposée au premier alinéa de l'article 138.5 L.F.M. voulant que le recours devant le T.A.Q. ait ainsi le même objet que la demande de révision^[12]. Par ailleurs, l'amendement ne peut aller jusqu'à ressusciter un recours mort-né pour défaut de respecter une condition essentielle à son exercice.^[13]

Deuxième partie : Le rôle des tribunaux sur vos décisions

La requête introductive d'un recours devant le TAQ

La procédure

En vertu de ce même premier alinéa de l'article 138.5, en règle générale, la personne qui a fait la demande de révision peut, si elle n'a pas conclu une entente en vertu de l'article 138.4, former devant le T.A.Q. un recours ayant ainsi le même objet que la demande.

Règle générale également, en vertu du deuxième alinéa, ce recours doit être formé avant le trente et unième (31^e) jour qui suit l'expiration du délai prévu à l'article 138.4 pour la conclusion d'une entente. Cette fois, le défaut d'utiliser le formulaire prévu par le T.A.Q. n'emporte pas déchéance. En vertu de l'article 10 des *Règles de procédure du Tribunal administratif du Québec*, la requête introductive d'un recours doit être présentée par écrit mais elle peut l'être au moyen du formulaire proposé par le T.A.Q.

Quant au délai, le dernier alinéa de l'article 135 énonce également qu'un recours qui, en raison d'une situation de force majeure, n'a pu être formé dans le délai applicable peut l'être dans les soixante (60) jours qui suivent la fin de cette situation. Pour autant que le requérant ait tenté de se justifier, l'appréciation de la situation relève cette fois directement du T.A.Q. qui peut de plus appliquer l'article 106 de la *Loi sur la justice administrative*, L.R.Q., c. J-3. Cet article se lit comme suit depuis le 1^{er} janvier 2006^[14] :

« 106. Le Tribunal peut relever une partie du défaut de respecter un délai prescrit par la loi si cette partie lui démontre qu'elle n'a pu, pour des motifs raisonnables, agir plus tôt et si, à son avis, aucune autre partie n'en subit de préjudice grave ».

À noter le changement important depuis le 1^{er} janvier 2006, par rapport au texte antérieur qui se lisait comme suit :

« 106. Le Tribunal peut relever une partie du défaut de respecter un délai prescrit par la loi si cette partie lui démontre qu'elle n'a pu, pour des motifs sérieux et

légitimes, agir plus tôt et si, à son avis, aucune autre partie n'en subit de préjudice grave.

Il ne peut cependant prolonger ce délai au-delà de 90 jours ».

Un tel changement risque d'accroître la possibilité pour un requérant d'être relevé de son défaut de respecter un délai prescrit pour l'exercice de son recours devant le T.A.Q.

Malgré une certaine confusion dans la jurisprudence, nous sommes d'avis que l'article 106 L.J.A. ne peut être appliqué par le T.A.Q. à l'égard du délai applicable au dépôt de la demande de révision devant l'évaluateur.

Dans *R. c. Société de l'assurance automobile du Québec*^[15], le T.A.Q. a exposé ce qui suit avec clarté :

« [16] La jurisprudence du Tribunal établit clairement que les dispositions de l'article 106 de la Loi sur la justice administrative s'appliquent non seulement au délai prévu à l'article 110 de cette même loi pour le dépôt de la requête introductive d'un recours devant le Tribunal, mais également aux délais prévus dans toutes les lois particulières dont l'application relève de la compétence du Tribunal.

[17] Encore faut-il que ces délais s'inscrivent dans le processus de contestation qui mène à une décision prise par le Tribunal et pour lequel des règles de procédure sont établies par la Loi sur la justice administrative.

[18] L'article 106 de cette loi se situe en effet dans le chapitre VI intitulé : « RÈGLES DE PREUVE ET DE PROCÉDURE ». Ce chapitre édicte des règles de base qui complètent les règles générales du chapitre II du titre I propres aux décisions qui relèvent de l'exercice d'une fonction juridictionnelle.

[19] Or, la demande initiale d'indemnité, antérieure à toute contestation, n'est pas introductive d'un recours qui relève de l'exercice d'une fonction juridictionnelle,

[12] Communauté urbaine de Montréal c. Tribunal administratif du Québec, J.E. 2001-1227 (C.S.); M.R.C. La Vallée de la Gatineau c. Tribunal administratif du Québec, 550-05-011642-017, 19 juillet 2002 (C.S.); Blanchet c. Québec, SAI-Q-112047-0410, 13 mai 2005

[13] Canterm Canadian Terminals inc. c. Ville de Montréal, SAI-M-109868-0510, 29 mars 2006 (actuellement en révision administrative sur un autre point)

[14] Loi modifiant la Loi sur la justice administrative et d'autres dispositions législatives, L.Q. 2005, c. 17, a. 15

[15] [2002] T.A.Q. 983

mais bien de l'exercice d'une fonction administrative, de sorte que l'article 106 de la Loi sur la justice administrative ne trouve pas application dans le cas du délai de prescription de trois ans prévu à l'article 11 de la Loi sur l'assurance automobile. »

La modification apportée à l'article ne change rien à cet égard.

Le paiement de frais est exigé lors du dépôt du recours devant le T.A.Q. Ce en application de l'article 92 L.J.A., quoique aucun règlement prévu à cet article n'ait encore été adopté, faisant en sorte que les anciens règlements déterminant le tarif des droits, honoraires et autres frais demeurent en vigueur.

Les conditions de l'exercice de la compétence du TAQ

La jurisprudence est bien établie quant à l'exigence d'une demande de révision préalable valide comme condition essentielle à la compétence du T.A.Q. de décider d'un recours formé en vertu de l'article 138.5 de la L.F.M. ^[16]

Quant au délai applicable, il ne s'agit pas d'une question de compétence mais en cas d'absence d'allégation du requérant en vertu du dernier alinéa de l'article 138.5 L.F.M. ou de l'article 106 L.J.A., le T.A.Q. applique les dispositions de la loi. Par contre, le T.A.Q. apprécie de manière large et libérale la preuve qui lui a été soumise pour accepter l'extension du délai ou pour relever le requérant de son défaut, selon qu'il s'agisse de l'un ou l'autre de ces articles. Encore une fois, cela risque d'être encore plus le cas en vertu du nouvel article 106 L.J.A.

L'étendue de la compétence du TAQ sur vos décisions

En référence à l'article 144 L.F.M. voulant que le tribunal n'est tenu de modifier, ajouter ou supprimer une inscription que si l'erreur ou l'irrégularité contestée est susceptible de causer un préjudice réel, en principe le T.A.Q. détermine si la preuve démontre un tel préjudice selon l'importance et l'évidence de la correction. Plus la correction lui apparaît évidente, moins il s'attarde à son importance. À l'inverse, moins elle lui apparaît évidente, plus il s'arrête à son importance. Citons ici l'extrait suivant de la décision du B.R.E.F. dans *Lelièvre c. Ville de Chandler* ^[17] :

« Ainsi donc, pour éviter de tomber dans l'arbitraire, le décideur se doit de mesurer l'ensemble de ces considérations dans son processus de prise de décision. Il reconnaîtra un préjudice réel lorsque l'erreur influence la conclusion dans une mesure significative. Plus la certitude sera grande quant aux éléments de preuve et moins le doute subsistera à l'égard de la règle de droit

et des principes de doctrine en évaluation, plus le décideur sera convaincu de la vraisemblance de la conclusion retenue. Conséquemment un écart même minime pourra être considéré comme significatif et préjudiciable à l'une ou l'autre des parties en présence. Évidemment cette règle joue également dans le sens inverse ».

Concrètement, en résumé, le T.A.Q. n'intervient pas jusqu'à plus ou moins 10% d'écart selon le degré de certitude de la correction.

Il va sans dire que le principe s'applique en tenant compte de l'article 145 qui précise que pour déterminer s'il y a un préjudice réel, il faut considérer l'unité d'évaluation ou l'établissement d'entreprise dans son entier.

La requête en révision administrative devant le T.A.Q.

Par rapport à la requête en révision judiciaire devant la Cour supérieure, ce recours est moins utilisé. Pourtant, il est plus simple et plus expéditif et sa portée est plus large.

Ce recours est prévu à l'article 154 L.J.A. qui se lit comme suit :

« 154. Le Tribunal peut, sur demande, réviser ou révoquer toute décision qu'il a rendue:

1° lorsqu'est découvert un fait nouveau qui, s'il avait été connu en temps utile, aurait pu justifier une décision différente;

2 lorsqu'une partie n'a pu, pour des raisons jugées suffisantes, se faire entendre;

3 lorsqu'un vice de fond ou de procédure est de nature à invalider la décision.

Dans le cas visé au paragraphe 3°, la décision ne peut être révisée ou révoquée par les membres qui l'ont rendue ».

[16] *Fournitures Galogeras Master inc. c. Ville de Montréal*, [2003] T.A.Q. 477; *Jones c. Canton de Potton*, [2003] T.A.Q. 1181; *Jones c. Canton de Potton*, [2004] T.A.Q. 510; *Daoust c. Châteauguay*, 760-22-003055-038, 14 avril 2004 (C.Q.); *Finance Elkay (Québec) inc. c. Ville de Montréal*, SAI-M-106226-0506, 23 novembre 2005; *Canterm Canadian Terminals inc. c. Ville de Montréal*, SAI-M-109868-0510, 29 mars 2006 (actuellement en révision administrative sur un autre point)

[17] (1990-91) B.R.E.F. 127

L'article 155 L.J.A. ajoute que ce recours est formé par requête déposée au secrétariat du T.A.Q. dans un délai raisonnable à partir de la décision. À ce jour, le T.A.Q. considère qu'un délai de soixante (60) jours constitue un tel délai ^[18].

Nous attardant au cas visé au paragraphe 3^o et plus particulièrement au vice de fond de nature à invalider la décision, il ne suffit pas au requérant d'alléguer une simple erreur. En effet, la nouvelle formation ne peut réviser la décision de la première simplement parce qu'elle est en désaccord avec son appréciation des faits ou son interprétation de la loi. De même, l'on ne peut prétexter du retour devant le T.A.Q. pour lui présenter de nouveaux arguments de droit ^[19] ou s'appuyer simplement sur l'existence d'un conflit jurisprudentiel ^[20]. Par contre, il ne faut pas importer les notions d'erreur manifestement déraisonnable ou d'erreur simplement déraisonnable qui sont propres au contrôle judiciaire. Comme l'enseigne le professeur Patrice Garant ^[21], il y a lieu de :

« se concentrer sur le texte attributif de compétence en matière de révision c'est-à-dire d'auto-révision, soit de la révision de la décision d'une composante ou formation d'un tribunal administratif par une autre formation du même tribunal ».

C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour d'appel dans *Tribunal administratif du Québec c. Godin* en 2003 ^[22] et dans *Commission de la santé et de la sécurité du travail c. Fontaine* ^[23] en 2005.

En résumé, ce recours ne sera accordé que si l'erreur commise, qu'elle soit de droit ou de faits, est manifeste et qu'elle a un effet déterminant sur l'objet du litige. Pour un éventail de ce qui constitue ainsi un vice de fond de nature à invalider la décision, citons l'extrait suivant de l'opinion de la juge Thérèse Rousseau-Houle dans *Tribunal administratif du Québec c. Godin* :

« [140] Notre Cour a reconnu que cette notion doit être interprétée largement. Elle est suffisamment large pour permettre la révocation d'une décision qui serait ultra vires ou qui, plus simplement, ne pourrait contextuellement ou littéralement se justifier. Il peut s'agir, non limitativement, d'une absence de motivation, d'une erreur manifeste dans l'interprétation des faits lorsque cette erreur joue un rôle déterminant, de la mise à l'écart d'une règle de droit ou encore de l'omission de se prononcer sur un élément de preuve important ou sur une question de droit pertinente » ^[24].

L'appel devant la Cour du Québec

La procédure

En vertu de l'article 159 L.J.A., les décisions du T.A.Q., dans les matières traitées par la section des affaires immobilières dont les recours en vertu de l'article 138.5 L.F.M., peuvent, quelque soit le montant en cause, faire l'objet d'un appel à la Cour du Québec, sur permission de l'un de ses juges, lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour.

Selon l'article 160 L.J.A., la demande pour permission d'appeler est présentée par requête dans les trente (30) jours de la décision. L'article précise que ce délai est de rigueur et ne peut être prolongé que si le requérant démontre qu'il était dans l'impossibilité d'agir.

Il est à noter que l'article 163 prévoit que si la demande pour permission d'appeler est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel.

Enfin, l'article 164 prévoit que la Cour du Québec connaît de l'appel selon la preuve faite devant le T.A.Q. sans nouvelle enquête et stipule aussi que son jugement est sans appel. Cependant, la possibilité d'une requête en révision judiciaire en Cour supérieure demeure.

Le critère d'obtention de la permission

Le jugement de principe concernant le critère d'obtention de la permission d'en appeler devant la Cour du Québec d'une décision du T.A.Q. dans les matières traitées par la section des affaires immobilières, demeure celui rendu en 1999 dans *Lamarche McGuinty inc. c. Bristol* ^[25]. Vu que le législateur s'est exprimé à l'article 159 L.J.A. en des termes identiques aux articles 26.2 du *Code de procédure civile* en matière d'appel devant la Cour d'appel, 147 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la*

[18] *Société québécoise d'assainissement des eaux c. Nadeau*, [2000] T.A.Q. 571

[19] *Forage Dominik (1981) inc. et Girard Haché et Commission de la santé et de la sécurité du travail*, [1994] C.A.L.P. 866

[20] *Côté et Produits Tembec inc.*, [1993] C.A.L.P. 1600

[21] *Droit administratif*, 5^e Édition, 2004, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 618

[22] [2003] R.J.Q. 2490

[23] [2005] R.J.Q. 2203

[24] par. 140

[25] [1999] R.J.Q. 1270

protection des renseignements personnels, L.R.Q., c. A-2.1, concernant les appels des décisions de la Commission d'accès à l'information devant la Cour du Québec ou 91 de la *Loi sur la Régie du logement*, L.R.Q., c. R-8.1, relatif aux appels des décisions de la Régie du logement devant la Cour du Québec, le juge Gosselin a considéré que le critère devait être conforme à la jurisprudence rendue en vertu de ces autres dispositions, à savoir que permission est accordée lorsque la question est sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt général.

Il est à noter qu'en établissant ainsi le critère, le juge a affirmé que pour décider d'accorder ou non la permission, il ne faut pas se limiter à examiner la question en fonction de la norme de contrôle judiciaire qui, notamment, distingue entre question de droit, de faits ou mixte de droit et de faits et s'attarde à la spécialisation du tribunal dont appel. Selon le juge, la référence à cette norme de contrôle qui relève d'avantage de l'audition de l'appel au mérite si permission est accordée, ne constitue qu'un des éléments pour déterminer si la question est sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt général.

Dans *Imperial Tobacco Canada Ltée c. Ville de Montréal* ^[26], le juge François Bousquet a quant à lui écarté complètement la norme de contrôle dans l'application du critère. Selon le juge « à l'étape de l'autorisation, il n'y a pas lieu de considérer la norme d'intervention ni de faire preuve de retenue judiciaire à l'égard de la décision d'un tribunal spécialisé » ^[27].

Cependant dans *St-Pie c. Commission de protection du territoire agricole du Québec* ^[28], la Cour d'appel a réitéré le critère clairement établi dans *Lamarche McGuinty inc. c. Bristol* y compris quant à l'incidence de la norme de contrôle. Effectivement, la Cour d'appel a rejeté l'appel d'un jugement de la Cour supérieure ayant cassé, sur requête en révision judiciaire, un jugement du juge Yves Morier de la Cour du Québec qui a refusé la permission d'en appeler en s'arrêtant uniquement à la norme de contrôle sans par ailleurs se prononcer sur l'existence d'une question sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt.

Aussi, dans le deuxième jugement rendu cette fois par le juge Claude H. Chicoine ^[29], la requête pour permission d'appeler a été accueillie en résumant le critère applicable de la façon suivante, laquelle tient compte de la norme de contrôle :

« [19] En somme, la jurisprudence considère, aux fins d'encadrer la décision du juge d'accorder ou non la permission d'appeler, notamment :

- la question est nouvelle, sérieuse ou d'intérêt général;

- le caractère controversé de la question (par exemple, est-ce que la question de droit soulevé fait l'objet de décisions contradictoires);
- l'importance de la question en cause ou du montant en jeu;
- le caractère sérieux du reproche adressé à la décision et l'incidence de celle-ci sur le justiciable, en d'autres mots, la faiblesse apparente de la décision contestée ou à l'inverse, le caractère futile et dilatoire de l'appel demandé;
- la question en litige relève de l'expertise spécialisée du décideur. »

Un jugement récent rendu par le juge Gabriel de Pokomandy le 17 février 2006 dans *Havre Saint-Pierre c. Q.I.T. Fer et Titane inc.* ^[30] confirme que la norme de contrôle peut entre autres être considérée sans être l'élément déterminant :

« [19] Il faut se rappeler qu'une simple erreur de droit commise par le tribunal administratif ne sera pas susceptible en soi de justifier la permission d'en appeler lorsque cette erreur ne soulèvera pas une question sérieuse, controversée, nouvelle et d'intérêt général, tout comme il faut conclure qu'une erreur de fait déterminante ou une jurisprudence interne incohérente ou contradictoire sur des questions techniques pourra constituer une question en jeu qui devrait être soumise à la Cour du Québec, puisqu'il s'agit alors d'une question sérieuse ou controversée.

[20] La discrétion conférée au juge de la Cour du Québec dans l'exercice de la compétence d'appel n'impose pas à ce dernier, à l'étape de la requête pour permission d'appeler, le même degré de retenue à l'égard du tribunal spécialisé qu'au stade de l'audition de l'appel au fond. »

La juge Michèle Pauzé s'est prononcée dans le même sens encore plus récemment, le 29 mars 2006, dans *KPMG inc. c. Ville de Montréal* ^[31].

[26] 500-80-003588-044, 3 février 2005

[27] par. 31

[28] J.E. 2005-473, 7 février 2005

[29] 750-80-000174-039, 12 juillet 2005

[30] 650-80-000054-050

[31] 500-80-005981-064

La limitation de la question autorisée

Sauf quelques exceptions, les jugements accordant la permission d'en appeler comportent l'énoncé de la ou des questions autorisées. Jusqu'au jugement rendu en 2005 par le juge Bousquet dans *Imperial Tobacco Canada Ltée c. Ville de Montréal*^[32], aucun de ces jugements ne disaient pourquoi dans l'un ou l'autre cas. Vu que parmi toutes les lois qui prévoient un appel sur permission devant la Cour du Québec, la *Loi sur la justice administrative* lui est apparue la seule à ne pas exiger textuellement que les questions qui seraient examinées en appel soient précisées à l'étape de la permission, le juge Bousquet a considéré qu'il y avait lieu d'accorder la permission « sans condition ni limite si elle respecte le critère énoncé à l'article 159 L.J.A. »^[33]. Le juge a même laissé entendre qu'au mérite, « le Tribunal pourrait accepter de considérer un motif additionnel »^[34].

Cependant, le juge a complètement omis l'article 163 L.J.A. mentionné précédemment qui précise que si la demande pour permission d'appeler est accordée, le jugement qui autorise l'appel tient lieu de l'inscription en appel. Or, l'article 496 du *Code de procédure civile* stipule que l'inscription en appel doit contenir un énoncé détaillé des moyens que l'appelant prévoit utiliser.

Ce jugement n'a également pas été suivi sous cet aspect dans le récent jugement rendu le 20 mars 2006 par la juge Michèle Pauzé dans *Pépinère Paré inc. c. Ville de Montréal*^[35] et *Lapray Realities Ltd et al c. Ville de Montréal*^[36]. Effectivement, la juge s'est prononcée comme suit :

« [54] Si le législateur a utilisé à l'article 159 les termes "lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise", c'est qu'il a voulu limiter le droit d'appel à une question posée (voir à des questions posées). La question doit être identifiée car déborder ce cadre ne saurait respecter ni l'intention du législateur, ni le cadre de la Loi ».

Et d'ajouter la juge Pauzé :

« [59] La Cour d'appel du Québec sous la plume de l'Honorable Juge en chef M. Robert alors que l'appelante voulait remettre en question une partie du jugement de première instance sans l'avoir énoncé dans son inscription en appel, écrivait:

" Question préliminaire: L'appelante est-elle bien fondée, dans le cadre de son mémoire, à remettre en question cette partie du jugement de première instance qu'elle a déjà exécutée dans le contexte d'une requête en exécution partielle présentée par l'intimée et qui fut accueillie par cette cour? Non.

[65] Selon l'appelante, les termes de l'article 496 C.P.C. nous permettent d'inférer que ce qui n'a pas été énoncé dans l'inscription en appel ne pourra être débattu. Cet article prévoit que: «L'inscription en appel doit contenir [...] les conclusions recherchées par l'appelant et un énoncé détaillé des moyens qu'il prévoit utiliser [...]» En l'espèce, l'inscription en appel ne vise qu'à faire réduire le montant de la condamnation, elle attaque un seul chef de dommages, celui des revenus nets non réalisés au montant de 468 188\$. Ainsi, l'appelante acquiesce tacitement au jugement de première instance pour les trois autres postes de dommages." [20]

[60] Rappelons que ce principe vaut non seulement pour les décisions en matière de justice administrative mais qu'il s'agit là d'un principe général d'interprétation et d'application des décisions en appel. En effet, en 1993, la Cour d'appel écrivait:

"Attendu que le premier moyen n'avait jamais été allégué dans les procédures non plus que plaidé devant le tribunal de première instance et que, même s'il s'agit d'un moyen de droit, il n'en demeure pas moins indissociable de la preuve qui aurait pu être faite à son sujet;

(...).

Considérant, par ailleurs, qu'il serait contraire à l'économie de notre droit qu'un jugement, par ailleurs et autrement bien fondé, soit infirmé par notre Cour pour des motifs totalement nouveaux, qui n'ont jamais été soulevés même implicitement devant la Cour supérieure, même sur des questions de droit, lorsque leur détermination relève d'une preuve susceptible d'être faite à leur sujet et qui ne fut pas offerte, faute de nécessité [21] ;"

[61] Finalement, reprenant le même principe cité précédemment, la Cour d'appel réitérait encore tout récemment:

"[34] This ground of appeal was not raised as an issue in first instance. Since it was not pleaded in the

[32] 500-80-003588-044

[33] par. 24

[34] par. 26

[35] 500-02-086171-001

[36] 500-02-086172-009

Superior Court it is hardly surprising that there is no mention of it in the judgment.

(...).

[37] The matter is raised for the first time before us in appeal. It was not pleaded nor mentioned in first instance and it is not even invoked as a ground of appeal in Richer's inscription in appeal. Respondent did not have the possibility to contest the assertion before the trial judge, and if it chose to do so, adduce evidence and present arguments based thereon. Furthermore, the trial judge should have had the opportunity to rule on the issue and this Court should have had the benefit of her opinion." [22] »

[20] *Laboratoires Bio-Recherches Ltée c. Technilab Inc.*, 2001, R.J.Q. 369, par. 65

[21] *Dorval c. Garage Guy Beaudoin Inc.*, C.A.M. 200-09-000539-764, 14 janvier 1981. N.D.L.R. Cette décision est rapportée à Reid et Ferland, C.P.C. annoté, vol. 4, p. 300 (1981-C.A.); Hamel c. Cie Trust Royal, (1990) R.J.Q. 2178 (C.A.), p. 2182 et 2183 (j. Chevalier)

[22] *Richer c. 2945-9609 Québec Inc.*, C.A. (Montréal) 500-09-009689-001, 2 juin 2003, j. Rothman, Delisle et Nuss

En conséquence, les moyens additionnels à la seule question qui avait été autorisée par le juge Jean-Pierre Lortie et néanmoins plaidés devant le juge Pauzé par les appelantes, ont été jugés irrecevables.

La limitation de l'intervention de la Cour sur la décision du TAQ

En raison de la jurisprudence qui s'est graduellement développée en Cour suprême du Canada^[37], la Cour du Québec, malgré qu'elle agisse en appel, exerce néanmoins un contrôle judiciaire de la décision du T.A.Q. et en conséquence, se doit d'entrée de jeu de faire appel à l'approche pragmatique et fonctionnelle à l'aide des quatre facteurs contextuels pour déterminer la norme de contrôle applicable, laquelle limite son pouvoir d'intervention dans cette décision. Suivant la situation en cause, l'implication de ces quatre facteurs contextuels amènera à la norme de la décision manifestement déraisonnable, la norme de la décision simplement déraisonnable et la norme de la décision correcte.

La norme de la décision manifestement déraisonnable impose la plus grande retenue à l'égard de la décision contestée. La norme de la décision simplement déraisonnable exige une certaine retenue. La norme de la décision correcte permet d'intervenir sans aucune retenue.

En résumé, une décision manifestement déraisonnable réfère à une décision irrationnelle qui est manifeste en raison de son importance ou de son évidence. Une décision simplement déraisonnable est également une décision irrationnelle mais apparaît ainsi après un examen assez poussé du dossier démontrant que la décision contestée, prise dans son ensemble, ne peut raisonnablement s'appuyer sur la loi ou la preuve. Cela suppose qu'il peut y avoir plus d'une bonne décision et que le rôle de la Cour du Québec n'est pas de découvrir quelle aurait été la meilleure si celle rendue reste ainsi raisonnable. Enfin, la décision correcte est celle qui, selon le propre raisonnement de la Cour du Québec, lui paraît correct.

Rassurez-vous si vous croyez ne pas saisir toutes les nuances qui s'imposent. Voici comment s'est exprimé le juge LeBel dans son analyse des plus critiques dans *Toronto c. S.C.F.P.*, [2003] 3 R.C.S. 77 :

« Les cours de justice chargées de contrôles ont parfois également exprimé de la frustration à l'égard de ce qu'elles perçoivent comme un manque apparent de clarté dans ce domaine, comme l'illustrent les propos du juge Barry dans *Miller c. Workers' Compensation Commission (Nfld.)* (1997), 154 Nfld. & P.E.I.R. 52 (C.S.T.-N. (1 re inst.)), par. 27 :

[traduction] Tenter de comprendre les distinctions établies par la cour entre la décision « manifestement déraisonnable », « raisonnable » ou « correcte » s'apparente parfois à observer un jongleur maniant trois objets transparents. Selon l'éclairage, à certains moments l'on croit apercevoir les objets. Mais à d'autres, l'on ne voit rien et l'on se demande en fait s'il y a vraiment trois objets distincts. »^[38]

Les principes demeurant toutefois comme ils sont, en règle générale, la situation soumise en appel à la Cour du Québec d'une décision du T.A.Q. dans les matières traitées par la section des affaires immobilières, conduit à l'application de la norme de la décision simplement déraisonnable.

Le jugement de la Cour du Québec ayant le plus méthodiquement appliqué l'approche pragmatique et fonctionnelle en la matière, demeure à notre avis celui rendu en 2004 par le juge Pierre-E. Audet dans *Ville de Mirabel c. Cité de Marie inc.*^[39].

[37] Notamment, *Dr Q. c. College of Physicians and Surgeons of British Columbia*, [2003] 1 R.C.S. 226 et *Barreau du Nouveau-Brunswick c. Ryan*, [2003] 1 R.C.S. 247

[38] [2003] 3 R.C.S. 77, par. 63

[39] 700-02-014287-024, 29 janvier 2004

La requête en révision judiciaire devant la Cour supérieure

Nous limitons ici notre propos à une telle requête instituée à l'encontre d'un jugement de la Cour du Québec rendu en appel de la décision du T.A.Q.

La procédure

Elle relève évidemment du Code de procédure civile qui prévoit à l'article 110 que les demandes en justice sont introduites par requête mais qui comportent des dispositions spécifiques en matière de recours extraordinaires, particulièrement de requêtes en révision judiciaire, aux articles 834.1 à 837 et 846. Ce dernier se lit comme suit :

« 846. La Cour supérieure peut, à la demande d'une partie, évoquer avant jugement une affaire pendante devant un tribunal soumis à son pouvoir de surveillance ou de contrôle, ou reviser le jugement déjà rendu par tel tribunal:

1. dans le cas de défaut ou d'excès de compétence;
2. lorsque le règlement sur lequel la poursuite a été formée ou le jugement rendu est nul ou sans effet;
3. lorsque la procédure suivie est entachée de quelque irrégularité grave, et qu'il y a lieu de croire que justice n'a pas été, ou ne pourra pas être rendue;
4. lorsqu'il y a eu violation de la loi ou abus de pouvoir équivalant à fraude et de nature à entraîner une injustice flagrante.

Toutefois, ce recours n'est ouvert, dans les cas prévus aux alinéas 2, 3 et 4 ci-dessus, que si, dans l'espèce, les jugements du tribunal saisi ne sont pas susceptibles d'appel. »

En raison de son pouvoir de surveillance et de réforme mentionné à l'article 33 du même code, ce recours est constitutionnellement de la seule compétence de la Cour supérieure.

Quant au délai, en vertu de l'article 835.1 du Code de procédure civile, la requête en révision judiciaire doit être signifiée dans un délai raisonnable du jugement de la Cour du Québec. La jurisprudence bien établie considère d'emblée un délai jusqu'à trente (30) jours comme raisonnable, après quoi le requérant doit justifier que le délai additionnel reste raisonnable dans les circonstances ^[40].

La limitation de l'intervention de la Cour supérieure dans le jugement de la Cour du Québec

Si la Cour du Québec a correctement déterminé la norme de

contrôle applicable à la situation et si elle l'a correctement appliquée en regard de la loi et de la preuve, la Cour supérieure ne peut intervenir dans son jugement. Par contre, si elle a erré dans l'un ou l'autre cas, la Cour supérieure se doit d'examiner elle-même la décision du T.A.Q. à la lumière de la norme de contrôle appropriée.

Malgré une certaine confusion, à notre avis, tel est l'état actuel de la jurisprudence depuis le jugement du 4 mai 2005 du juge Jacques Chamberland de la Cour d'appel, sur requête pour permission d'appeler, dans *150460 Canada inc. et al c. Ville de Montréal* ^[41] et *Lapray Realities Ltd et al c. Ville de Montréal* ^[42] et le rejet de la demande d'autorisation d'appel de *150460 Canada inc. et al* par la Cour suprême du Canada le 16 février 2006 ^[43].

Devant le juge Chamberland de la Cour d'appel, les requérantes demandaient la permission d'en appeler d'un jugement de la Cour supérieure rendu par la juge Claudine Roy le 2 mars 2005, accueillant une requête en révision judiciaire d'un jugement de la Cour du Québec en appel de la décision du T.A.Q. de même que de cette décision pour partie ^[44]. Voici comment s'est exprimé le juge Chamberland :

« [19] La seconde question concerne la norme de contrôle que la juge de première instance a appliquée, siégeant en révision judiciaire, à son examen du jugement de la Cour du Québec. Les demanderesses lui reprochent d'avoir appliqué la norme de la décision correcte tant à l'égard du choix de la norme de révision qu'à l'égard de son application par la Cour du Québec.

[20] Ici encore, la question n'est pas nouvelle et, à mon avis, elle a été correctement tranchée par la juge de première instance.

[21] Dans *Dr. Q. c. College of Physicians and Surgeons of British Columbia*, [2003] 1 R.C.S. 226, la Cour suprême du Canada énonce le principe voulant que, même lorsque la loi confère expressément un droit d'appel, le juge de révision doit d'abord déterminer la norme de contrôle appropriée et ensuite l'appliquer à la

[40] *Loyer c. Commission des affaires sociales*, J.E. 99-957 (C.A.)

[41] 500-09-015488-059

[42] 500-09-015484-058

[43] *150460 Canada inc. et al et Ville de Montréal et al*, 31022

[44] *Ville de Montréal c. Cour du Québec et al*, 500-17-019398-042

décision. Le contrôle judiciaire comprend donc le contrôle des décisions administratives autant par voie de demande de contrôle judiciaire que par voie d'un droit d'appel prévu par la loi (par. 17, 20 et 21). Traitant ensuite du critère propre à l'examen par la Cour d'appel de la décision du juge de révision, la Cour suprême conclut, aux par. 43 et 44 :

La question du choix et de l'application de la norme appropriée est une question de droit et le juge de révision doit donc y avoir répondu correctement. La Cour d'appel a commis une erreur en accordant une déférence qui n'était pas requise.

La Cour d'appel aurait dû corriger l'erreur de la juge de révision, appliquer la norme appropriée de contrôle administratif et examiner la décision du comité sur ce fondement.

(Je souligne.)

[22] En l'espèce, c'est exactement ce que la juge de première instance a fait. Elle a appliqué la norme de la décision correcte eu égard au choix et à l'application de la norme de contrôle par la Cour du Québec à l'endroit de la décision du TAQ. L'une et l'autre sont des questions de droit auxquelles le juge de la Cour du Québec doit avoir répondu correctement.

[23] La juge de première instance a ensuite identifié cette norme de contrôle comme étant celle de la décision raisonnable simpliciter, tant en regard de la surtaxe qu'en regard de la valeur des terrains. Elle a ensuite examiné la décision du TAQ à la lumière de cette norme, d'où sa conclusion que la Cour du Québec aurait dû corriger la décision du TAQ en regard de l'assujettissement à la surtaxe (parce que déraisonnable, voire manifestement déraisonnable) et s'abstenir en regard de la valeur des terrains (parce que raisonnable). Le raisonnement de la juge de première instance est conforme aux enseignements de la Cour suprême du Canada et de cette Cour.

[24] Les demanderesses sont d'accord que la norme de la décision raisonnable simpliciter devait guider la Cour du Québec dans son étude de la décision du TAQ. Elles sont également d'accord que la Cour du Québec n'avait pas le droit à l'erreur dans le choix de la norme de contrôle. Par contre, elles soutiennent que la juge de première instance, siégeant en révision judiciaire (et non en appel, comme c'était le cas de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique dans l'arrêt Q., précité), se trompe en appliquant la norme de la décision correcte

eu égard à l'application de la norme de contrôle administratif par la Cour du Québec à l'endroit de la décision du TAQ.

[25] Je suis d'avis que cet argument ne tient pas. Le choix et l'application de la norme de contrôle par le juge de révision – ici, le juge de la Cour du Québec – sont des questions de droit intimement liées à la question même de sa compétence. S'il se trompe dans le choix ou dans l'application de la norme de contrôle, le juge de révision s'arroge une compétence qu'il n'a pas. Il lui faut donc répondre correctement à ces deux questions. Le fait que l'examen du travail du juge de révision se fasse dans un contexte de révision judiciaire plutôt que dans celui d'un appel n'y change rien. La norme de la décision correcte s'applique. Ce second moyen d'appel est donc, à mon avis, voué à un échec certain. »

Le même principe a été énoncé à de multiples reprises, notamment en Cour supérieure dans *Ville de Montréal c. Cour du Québec* rendu par le juge Michel Déziel le 21 janvier 2005^[45], *Péto-Canada inc. et al c. Cour du Québec* et al rendu par le juge Jean-Yves Lalonde^[46] le 21 février 2005 et *Ville de Montréal c. Tribunal administratif du Québec et Cour du Québec* par le juge Jean Crépeau^[47] le 21 avril 2005.

L'appel à la Cour d'appel du Québec

L'appel devant la Cour d'appel d'un jugement de la Cour supérieure sur une requête en révision judiciaire, n'est lui-même possible que sur permission de l'un de ses juges, en vertu du deuxième alinéa de l'article 26 du Code de procédure civile, lorsque, selon le texte actuel, la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour d'appel, ce qui est notamment le cas s'il est d'avis qu'une question de principe, une question nouvelle ou une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire est en jeu.

Advenant que permission soit accordée, au mérite, la Cour d'appel se prononcera en fonction de la limitation de l'intervention de la Cour supérieure dans le jugement de la Cour du Québec.

[45] 500-17-019447-047

[46] 500-17-016652-037

[47] 500-17-019357-048

L'appel à la Cour suprême du Canada

En vertu de l'article 40 de la *Loi sur la Cour suprême du Canada*, L.R.C. (1985), c. S-26, il peut être interjeté appel devant la Cour suprême du Canada du jugement de la Cour d'appel au mérite ou de son juge refusant la permission d'appeler, lorsqu'elle estime, compte tenu de l'importance de l'affaire pour le public, ou de l'importance des questions de droit ou des questions mixtes de droit et de faits qu'elle comporte ou de sa nature ou importance à tout égard, qu'elle devrait en être saisie.

Selon l'article 58 de la même loi, la demande d'autorisation d'appel doit être signifiée et déposée dans les soixante (60) jours du jugement porté en appel, le mois de juillet étant exclu du calcul du délai.

Advenant qu'autorisation soit accordée, au mérite, la Cour suprême du Canada se prononcera également en fonction de la limitation de l'intervention de la Cour supérieure dans le jugement de la Cour du Québec.

CONCLUSION

Selon l'importance de l'enjeu, tous ces recours peuvent donner lieu à une véritable saga judiciaire. Un cas extrême est cette affaire impliquant 150460 Canada inc. et Lapray Realities Ltd mentionnée précédemment. Ces compagnies, propriétaires de vastes terrains dans le Technoparc de Saint-Laurent, ont déposé des plaintes devant le B.R.E.F. en 1992 et en 1995, invoquant qu'ils devaient être inscrits à une valeur nominale au motif qu'ils étaient hors marché et qu'ils n'étaient pas assujettis à la surtaxe sur les terrains vagues non desservis. La décision du T.A.Q. qui a entre-temps succédé au B.R.E.F. a été rendue le 6 août 1998^[48]. En raison des opinions divergentes des membres de la formation, celle du président, en l'occurrence Me Jean Péroquin, a constitué la décision du tribunal. Quoique diminuant celles inscrites au rôle, le T.A.Q. a rejeté la prétention de valeur nominale et a supprimé la surtaxe. Cette décision a été portée en appel par toutes les parties devant la Cour du Québec qui a rendu son jugement le 25 octobre 1999^[49]. Sous la plume du juge Raoul P. Barbe, la Cour du Québec a considéré que sauf un, les terrains avaient une valeur nominale et a maintenu la suppression de la surtaxe. Appel a été interjeté de ce jugement par l'ancienne Ville de Saint-Laurent et la Communauté urbaine de Montréal devant la Cour d'appel. Dans ses jugements rendus le 10 septembre 2003^[50], la Cour d'appel, à la majorité, a rejeté les pourvois sans se prononcer sur leur mérite, se déclarant sans compétence pour en disposer en référence aux

dispositions transitoires de la *Loi sur l'application de la Loi sur la justice administrative*^[51]. La Cour suprême du Canada a été saisie d'une demande d'autorisation d'appel de ce jugement de la Cour d'appel par la nouvelle Ville de Montréal qui a été rejetée le 22 janvier 2004^[52]. Une requête en révision judiciaire a en conséquence été instituée par la Ville de Montréal devant la Cour supérieure qui a donné lieu au jugement du 2 mars 2005 de la juge Roy, annulant le jugement de la Cour du Québec et en partie la décision du T.A.Q., à celui du juge Chamberland de la Cour d'appel du 4 mai 2005 rejetant la requête pour permission d'en appeler des compagnies et finalement, à celui de la Cour suprême du Canada du 4 mai 2006, rejetant la demande d'autorisation d'appel de 150460 Canada inc., tel que mentionné précédemment.

En définitive, la décision du T.A.Q. prononcée par Me Péroquin a été rétablie sauf quant à la suppression de la surtaxe que la Cour supérieure a annulée.

Mont-Tremblant, le 27 mai 2006

Me Jean Rochette
Dunton Rainville sencl

[48] M98-0172

[49] 500-02-0069716-988, 500-02-0069717-986 et 500-02-0069727-985

[50] 500-09-008885-998 et 500-09-008886-996

[51] L.Q. 1997, c. 43

[52] 30034

L'ÉVALUATEUR : INTERVENANT ESSENTIEL DU MILIEU MUNICIPAL



Louis Roy É.A et Richard Gagné É.A.

Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

Salutations et remerciements

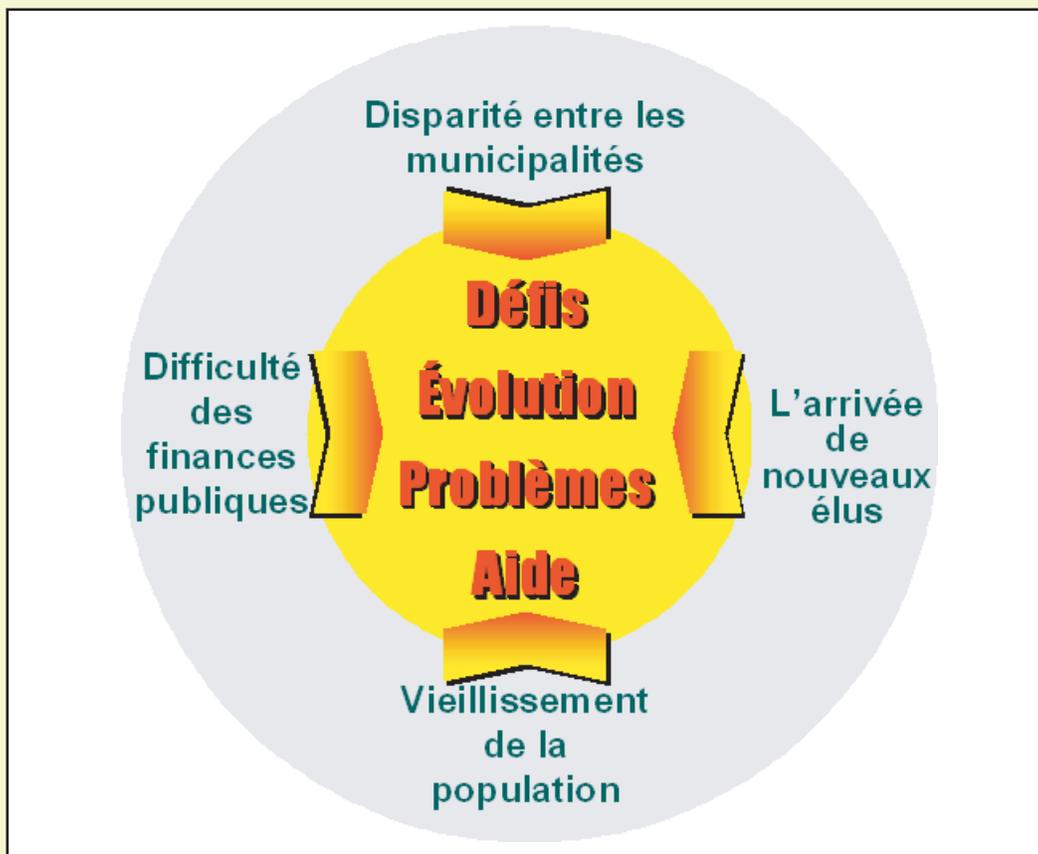
M. L'écuyer, M. Béchar, mesdames et messieurs les congressistes, c'est avec un grand plaisir que l'Association des évaluateurs municipaux du Québec a accepté de venir vous entretenir de notre domaine d'expertise dans le contexte du thème de votre congrès annuel. Pour remplir le mandat que vos organisateurs nous ont confié, nous avons analysé les orientations qui nous ont été imposées pour en dégager l'essentiel et ainsi être en mesure d'illustrer le plus fidèlement possible les faits, de discourir avec conviction et

de conclure en étant sûr que le message livré saura amener une collaboration améliorée entre nos deux organismes.

1. PRÉAMBULE

1.1 Mise au point

Dans un premier temps, il serait opportun de mettre en perspective la teneur générale de notre présentation par rapport aux attentes de vos organisateurs.



Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

1.2 L'Association des évaluateurs municipaux du Québec

En premier lieu, nous croyons utile de vous entretenir de notre association :

L'Association des évaluateurs municipaux a été fondée en 1959, par des personnes qui jugeaient utile de se regrouper pour faire évoluer la science de l'évaluation. Déjà à cette époque, avant même la Loi sur l'évaluation foncière de 1972, et 20 ans avant l'adoption de la loi actuelle, la Loi sur la fiscalité municipale, ces personnes ont été les pionniers en évaluation au Québec.

Les objectifs de notre association se résument :

- à améliorer le statut professionnel, les qualifications et la compétence des évaluateurs;
- à favoriser l'échange de renseignements et de méthodes concernant la pratique de l'évaluation municipale;
- à faire connaître au public en général l'importance de l'évaluation municipale, au point de vue administratif et financier;

- à faire une étude continue des différents aspects de l'évaluation municipale;
- à coopérer avec les agences gouvernementales et les corps publics;
- à promouvoir la juste répartition du fardeau fiscal en produisant des évaluations équitables rencontrant les exigences de la loi.

Pour être en mesure d'être responsable ou signataire d'un rôle d'évaluation au Québec, l'évaluateur doit être membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Cet ordre professionnel a été créé en 1969 par voie législative, soit plus de 10 ans après l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. Il compte près de 1 000 membres qui oeuvrent dans différents champs de pratique tels que la finance, le financement hypothécaire, la fonction publique gouvernementale et l'évaluation foncière municipale.

Le tableau qui suit vous permet de constater l'évolution, sur la base des 10 dernières années (1995-2005), des effectifs susceptibles d'œuvrer en évaluation foncière au Québec.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉVALUATEURS 1995-2005 SELON LA PRATIQUE								
Année	Au total	1995/ 2005	Stagiaires	1995/ 2005	Municipalité	1995/ 2005	Firme privée	1995/ 2005
1995	1081		125		149		580	
		(8%)		(38%)		7%		(14%)
2005	994		77		159		497	

Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

Source : Ordre des évaluateurs agréés du Québec

À ce jour, l'Association regroupe au-delà de 300 membres qui proviennent de divers milieux de l'évaluation, soit des évaluateurs, des techniciens, des avocats du domaine municipal, des agents de taxes, des membres du Tribunal administratif du Québec et des représentants des organismes gouvernementaux.

Dans le contexte de la présentation d'aujourd'hui, nous nous attarderons plus spécifiquement au domaine de l'évaluation foncière municipale .

1.3 Organisation des travaux d'évaluation municipale au Québec

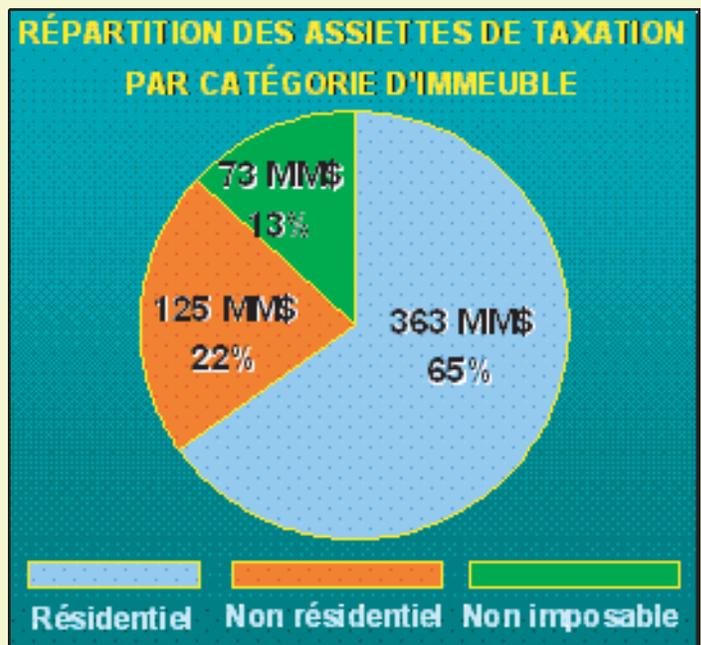
En 1977, une ordonnance ministérielle requérait de toutes les municipalités du Québec qu'elles confectionnent, avant 1984, leur premier rôle d'évaluation annuel dit de « nouvelle génération » et qu'elles respectent, entre autres :

- les dispositions de la *Loi sur l'évaluation foncière* ;
- le *Règlement concernant la forme et le contenu du rôle d'évaluation, le processus administratif de sa confection et les formules inhérentes à cette confection* ;
- la manière de faire selon la *Manuel d'évaluation foncière du Québec* .

Ce grand chantier sur l'évaluation à fait l'objet de programmes de formation et d'aide financière de la part du gouvernement.

Au Québec et selon le ministère des Affaires municipales et des Régions, l'évaluation foncière municipale sert de base à l'imposition de taxes foncières municipales et scolaires qui totalisent 8 milliards de \$ par année , réparties entre 3,1 millions de propriétaires fonciers. Cette forme de taxation représente environ 65 % de tous les revenus des 1 147 municipalités québécoises.

Ces revenus proviennent d'une assiette foncière de plus de 560 milliards de dollars répartie comme suit :



Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

L'analyse de la répartition des assiettes foncières nous révèle indubitablement qu'une évolution plus grande du marché immobilier de la catégorie résidentielle peut entraîner des déplacements fiscaux importants si aucune mesure d'atténuation n'est adoptée.

Depuis près de 35 ans, les évaluations servant à l'imposition foncière sont établies selon un mode de fonctionnement décentralisé, d'abord basé sur l'autonomie financière et organisationnelle des municipalités dans l'exécution des travaux, mais aussi sur l'application obligatoire de règles et de moyens techniques uniformes à l'échelle du Québec.

Un tel système d'imposition foncière nécessite un solide partenariat entre le milieu municipal et le gouvernement provincial, non seulement aux fins de son implantation (comme ce fut le cas entre 1977 et 1984), mais sur une base continue par la suite. La durabilité et le succès du fonctionnement des travaux d'évaluation municipale au Québec découlent notamment d'un partage clair de responsabilités entre les municipalités et le gouvernement.

Dans ce fonctionnement décentralisé, les responsabilités assumées par les municipalités consistent à :

- confectionner et tenir à jour les rôles d'évaluation conformément aux règles prescrites;
- justifier le contenu de ces rôles auprès des contribuables et, le cas échéant, des tribunaux;

- s'assurer du respect des normes de pratique.

La loi attribue à 184 « organismes municipaux responsables de l'évaluation » (OMRÉ) la compétence en matière d'évaluation foncière, soit 84 MRC et 100 villes. Selon diverses formules de répartition des tâches, ces travaux sont effectués par 81 services d'évaluation foncière différents, soit 21 firmes privées et 60 services publics.

L'année 2007 représente le début d'un cycle triennal important tel qu'en fait foi le tableau suivant :

Rôle triennal	En nombre	En valeur
2004-2005-2006	46%	65%
2005-2006-2007	22%	14%
2006-2007-2008	31%	21%
2007-2008-2009		

Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

Source : MAMR – Direction de l'évaluation foncière

Quant au ministère des Affaires municipales et des Régions, il a pour responsabilité de s'assurer que ce système décentralisé produise des évaluations équitables, de façon efficace, transparente et uniforme. Il s'acquitte de cette tâche par trois types d'interventions qui consistent à :

- réviser et développer les mécanismes de soutien et d'encadrement (Lois, règlements, Manuel, guides);
- procéder au suivi des résultats produits par les différents services d'évaluation;
- assurer la circulation de l'information pertinente entre tous les intervenants concernés, entre autres en s'associant à l'AEMQ.

Cette mise en situation devrait nous permettre de passer aux objectifs de notre présentation.

2. GRANDS ENJEUX DES PROCHAINES ANNÉES (Les défis)

2.1 Premier enjeu - Modernisation de la réglementation des dossiers d'évaluation

Dans le cadre de l'accomplissement de sa mission de support à l'endroit des municipalités du Québec, le ministère des Affaires municipales et des Régions a retenu de simplifier et de moderniser l'encadrement législatif et réglementaire touchant le milieu de l'évaluation foncière municipale. À son plan stratégique des années 2005-2008, le ministère a retenu de moderniser ses dispositions réglementaires visant le contenu des dossiers d'évaluation que chaque évaluateur est tenu de constituer et de tenir à jour.

L'objectif recherché est premièrement, de circonscrire les besoins contemporains que doit satisfaire une réglementation moderne sur le contenu des dossiers d'évaluation et deuxièmement, de développer des modalités réglementaires adaptées à la fois aux acquis du système actuel et aux outils modernes de collecte et de traitement de l'information à des fins d'évaluation foncière municipale. Selon les premières prévisions du ministère, cette modernisation devrait pouvoir commencer à s'appliquer lors de la confection des rôles entrants en vigueur en 2008.

Cette notion de réglementation nous amène à vous parler de la raison pour laquelle les dossiers d'évaluation existent. L'existence d'un dossier d'évaluation sur chaque propriété est une règle fondamentale qui favorise la crédibilité et la stabilité d'un système d'imposition basé sur la valeur immobilière. C'est pourquoi toutes les administrations publiques nord-américaines qui utilisent l'imposition de la valeur foncière comme source de financement s'oblige à constituer et à tenir à jour un dossier d'évaluation où sont consignés les renseignements recueillis sur chaque propriété à évaluer. Évidemment, ce dossier d'évaluation doit être révisé régulièrement afin d'assurer que l'évaluateur connaisse l'état réel du parc immobilier et ainsi maintenir l'équité envers le contribuable payeur de taxes.

Dans un contexte décentralisé de production d'évaluation foncière qui est propre au Québec, l'utilisation de mesures réglementaires constitue le moyen le plus efficace pour maintenir la cohérence et l'uniformité des travaux. De plus, cette manière de faire assure la transparence requise de ces travaux puisqu'ils sont effectués par plusieurs organismes privés ou publics qui diffèrent beaucoup entre eux. L'utilisation d'un règlement ministériel pour édicter les règles

qui s'appliquent au contenu des dossiers d'évaluation a pour avantage de créer des obligations officielles applicables à tous les intervenants concernés et dont le respect est vérifiable.

Les formulaires actuellement prescrits par cette réglementation pour constituer les dossiers d'évaluation comportent des renseignements qui ont été déterminés entre 1974 et 1984. L'évolution technologique des trente dernières années a radicalement transformé la façon de traiter les renseignements pertinents à des fins d'évaluation et il devenait donc primordial de faire évoluer la réglementation pour satisfaire aux exigences technologiques des années 2000.

Depuis que le ministère des Affaires municipales et des Régions a proposé cette modernisation de la réglementation du contenu des dossiers d'évaluation, cette approche a créé de grandes attentes au niveau des évaluateurs municipaux tant du niveau public que les firmes privées.

Ainsi, au début de mai, le ministère des Affaires municipales et des Régions a dévoilé les 9 lignes directrices retenues, lesquelles se résument comme suit :

1. Disposition prescrivant des renseignements informatisés et non plus des formulaires papier.
2. Redéfinition des renseignements informatisés et non plus de formulaires papier pour les immeubles multirésidentiels et édifices à bureaux.
3. Rationalisation des renseignements descriptifs pour les bâtiments résidentiels de moins de six logements.
4. Redéfinition des renseignements descriptifs des dossiers agricoles ou boisés.
5. Élaboration d'un contenu minimal pour l'application de la méthode du coût.
6. Révision des règles de diffusion du rôle d'évaluation.
7. Élaboration des modalités d'implantation des développements.
8. Élaboration de mécanisme de vérification et de suivi.
9. Formation d'un comité réviseur.

Naturellement, une fois que la voie aura été tracée, l'Association des évaluateurs municipaux du Québec participera à ces travaux et devra mettre sur pied des programmes de formation sur les différents thèmes retenus afin de mettre à niveau les connaissances de la majorité des évaluateurs qui oeuvrent dans le domaine de l'évaluation municipale au Québec.

2.2 Deuxième enjeu – L'abolition de la Commission municipale du Québec (Projet de loi 76)

Comme vous le savez sans doute, en mai 2005 le gouvernement du Québec a déposé à l'Assemblée nationale le projet de loi 76 qui vise entre autres à démanteler la Commission municipale du Québec. Plus particulièrement en ce qui concerne l'évaluation municipale, ce projet de loi abolirait la Commission municipale du Québec et transférerait certaines de ses compétences. Ainsi, les organismes municipaux responsables de l'évaluation se verront confier le rôle d'attribuer ou de révoquer les reconnaissances à des fins d'exemption de taxes et que le Tribunal administratif du Québec deviendrait responsable d'entendre les recours en contestation des décisions prises par un organisme municipal.

Lorsque cette loi sera en force, il s'agira d'un transfert de responsabilités aux municipalités qui seront responsables dorénavant de reconnaître ou non les organismes sans but lucratif qui méritent d'être exemptés de taxes en vertu du 10^{ème} paragraphe de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Considérant que l'Organisme Municipal Responsable de l'Évaluation (OMRE) sera l'organisme responsable de reconnaître ou non les immeubles devant être exemptés de taxes foncières et scolaires, il est fort à prévoir que l'évaluateur municipal pourrait être interpellé pour donner son opinion dans ces dossiers ou tout simplement en devenir le responsable.

Considérant que le gouvernement du Québec a reporté à son feuillet du printemps 2006 l'adoption de ce projet de loi, on peut déjà sentir les intentions de ce dernier qui vise à transférer aux municipalités une partie de ses responsabilités, et par le fait même, les coûts financiers. La municipalité, en devenant la première instance à statuer sur l'imposabilité d'un immeuble, devra rendre des décisions motivées car ses décisions seront ultérieurement appelable devant le Tribunal administratif du Québec ou contestable par la commission scolaire.

Bien que certaines décisions puissent être relativement simples, il existe des demandes de reconnaissance assez particulières qui nécessitent des analyses jurisprudentielles élaborées et qui, par le fait même, nécessiteront l'implication de procureurs. Connaissant la diversité des municipalités, on peut s'attendre à un certain chambardement dans les processus de reconnaissance des organismes sans but lucratif.

2.3 Troisième enjeu - Les exploitations agricole enregistrées (Projet de loi 21)

La décision du Conseil des ministres le 25 décembre 2005 à l'effet de créer une assiette de taxation en vue de l'application d'un taux particulier au milieu agricole, entraîne des modifications à la réglementation découlant de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Afin de contrer le déplacement fiscal observé lors des derniers dépôts de rôle au détriment des agriculteurs, le gouvernement mettra en place les éléments suivants :

- le calcul de la somme remboursée aux agriculteurs demeure inchangé;
- l'introduction d'un taux varié agricole;
- le remboursement des taxes aux municipalités plutôt qu'aux exploitants agricoles;
- l'émission d'un crédit de taxes sur le compte de taxes des exploitations agricoles enregistrées (E.A.E.);
- l'application de ces mesures se fera à compter de l'exercice financier 2007.

Suite à cette décision, les directives aux évaluateurs seront adaptées pour :

- élaborer l'établissement d'un code de mixité non résidentielle pour une exploitation agricole enregistrée;
- modifier le rôle et le sommaire du rôle d'évaluation ainsi que le compte de taxes municipales.

Considérant que cette entente prendra effet à compter de l'exercice 2007, l'évaluateur sera sollicité pour mettre en place les éléments permettant l'introduction d'un nouveau régime fiscal propre aux agriculteurs et les municipalités devront ajuster leur taxation.

3. L'ÉVOLUTION DU MILIEU

3.1 Budget municipal et le rôle d'évaluation

Les évaluations établies en considération des diverses prescriptions d'ordre législatif, réglementaire ou normatif, pour constituer le rôle d'évaluation de chaque municipalité du Québec, ont une raison d'être fondamentale : **servir de base pour RÉPARTIR l'imposition foncière entre les contribuables**. Le rôle constitue un élément clé autour duquel s'articule l'essentiel de la fiscalité locale et de

l'équilibre budgétaire des municipalités. À cet effet, un rôle d'évaluation foncière se doit d'être complet, fiable et produit en temps utile.

Un rôle d'évaluation foncière est considéré **complet** lorsque : l'ensemble des unités qui doivent y être portées le sont, que toutes les mises à jour possibles (nouvelles unités ou modifications aux unités existantes) ont été effectuées et que toutes les révisions résultant des contestations d'évaluation sont contrôlées.

Il est considéré comme **fiable** lorsqu'il comporte les mentions exigées pour chaque unité d'évaluation, que les valeurs réelles associées à ces unités sont établies conformément aux méthodes d'évaluation applicables, que l'équilibration du rôle est effectuée lorsque requis et reconnue valide, et que la proportion médiane est établie en conformité avec la réglementation. La fiabilité d'un rôle suppose également qu'il a été effectué dans le respect de principes d'indépendance et d'impartialité.

Un rôle d'évaluation foncière complet, fiable et en temps utile, revêt une très grande importance pour les municipalités. L'ensemble des données qui y sont contenues interviennent à divers degrés et à divers moments dans le processus budgétaire municipal. Elles ont une influence déterminante non seulement sur la majeure partie des recettes municipales mais aussi sur plusieurs postes de dépenses.

3.2 La valeur foncière basée sur la valeur réelle

Avec toutes les discussions qui entourent le milieu de l'évaluation foncière municipale au Québec, nous pensons que le principe de répartir le fardeau fiscal des contribuables québécois basé sur la richesse foncière est là pour durer. Nous croyons que cette approche a fait ses preuves et qu'il s'agit actuellement de la meilleure manière de rencontrer les objectifs de financement des municipalités. Notre système est regardé et analysé par diverses instances à travers le monde et plusieurs pays tentent de s'y raccrocher. Au cours des dernières années nous avons eu l'occasion de rencontrer des pays d'Europe de l'est, d'Afrique, d'Amérique latine et je peux vous assurer que notre système est envié par plusieurs. Il reste donc à l'entretenir pour s'adapter au besoin du moment.

Comme nous pourrions le voir plus loin, un de ces problèmes est sûrement l'évolution du marché immobilier des dernières années qui peut causer des déplacements fiscaux mais dont les mesures permises par la loi peuvent en atténuer l'impact.

3.3 L'évolution de la technologie

Pour être en mesure de produire un rôle d'évaluation à bon coût et avec une qualité supérieure, l'évaluateur doit suivre l'évolution constante de la technologie et être à l'affût de toutes les nouvelles méthodes d'évaluation de masse qui arrivent sur le marché. Cette obligation a nécessairement un coût, cependant, de produire un rôle d'évaluation sans

moyens technologiques a aussi un coût : c'est la contestation de ce rôle qui elle va avoir des impacts importants sur les finances de la municipalité et sur la crédibilité du système à partir duquel les contribuables sont imposés.

À titre d'information, le tableau qui suit vous démontre l'impact des contestations du rôle d'évaluation.

CONTESTATIONS DES RÔLE D'ÉVALUATION			
Rôle triennal	Nombre de demandes de révision	Nombre de recours au T.A.Q.	Proportion
1998-1999-2000	21 740	3 491	16%
2001-2002-2003	13 696	2 111	15%
2004-2005-2006	12 232	1 550	13%

Conférence donnée lors du congrès 2006 de l'ADGMQ

Source : MAMR – Direction de l'évaluation foncière et le Rapport annuel du TAQ

L'évolution de la technologie permet, entre autres, de gérer et de traiter une grande quantité d'information. L'évaluateur doit utiliser des outils de modélisation statistiques utilisant les données contenues dans les dossiers d'évaluation afin d'établir une valeur foncière selon les méthodes d'évaluation (méthode de comparaison et méthode du revenu) reconnues par l'ensemble de la profession ainsi que les tribunaux spécialisés (T.A.Q.)

Ces outils, couplés avec l'expertise de l'évaluateur, permettront d'assurer une analyse encore plus exhaustive des éléments constituant l'établissement d'un valeur foncière juste et équitable.

3.4 Le recrutement du personnel

Tout comme le vieillissement de la population en général, le milieu de l'évaluation municipale vieillit aussi. Ainsi, les services d'évaluation permanents et les firmes privées doivent trouver des moyens pour renouveler leur personnel pour rencontrer les objectifs qui nous sont fixés par la loi.

Pour être en mesure de combler les postes laissés vacants par les mises à la retraite, les administrateurs municipaux doivent bien comprendre le comportement des personnes susceptibles de combler les postes vacants et de pouvoir en intéresser d'autres à demeurer en poste.

Le mentorat pourrait permettre à de jeunes employés d'atteindre une maturité plus rapidement que s'ils sont laissés à eux-mêmes. L'ouverture aux retraites progressives pourrait permettre au personnel qualifié et expérimenté d'entraîner de jeunes candidats à devenir productif rapidement.

À une époque, le moyen utilisé pour s'assurer d'une longue liste de remplaçants pour un type d'emploi était simple : offrir des salaires et des avantages sociaux au-delà de la moyenne. Depuis quelque temps, il est clair qu'il faut innover pour « vendre » la fonction et l'équipe de travail. Il faut aussi mettre en perspective les possibilités d'avancement, la facilité de formation, l'importance de la fonction dans l'appareil municipal et finalement l'ouverture d'esprit de la municipalité face à l'innovation.

Pour avoir vécu l'expérience dernièrement, je peux vous affirmer que pour arriver à former un évaluateur issu d'un autre champ de pratique que l'évaluation municipale, il est à prévoir une période d'adaptation d'environ cinq ans pour que le candidat puisse devenir autonome et productif. L'encadrement législatif de la *Loi sur la fiscalité municipale* et la notion particulière de l'évaluation de masse, explique cette situation.

Comme va sûrement vous entretenir l' **Association des gestionnaires en ressources humaines des municipalités du Québec** , il existe différentes méthodes de retenir le personnel et d'intéresser de nouveaux aspirants à intégrer la fonction publique municipale

4. LES PROBLÈMES

4.1 Les déplacements fiscaux

La meilleure définition du déplacement fiscal est la « variation de la part relative de la charge fiscale imposée à un contribuable ou à un ensemble de contribuables sur une période donnée ».

En fiscalité municipale, les déplacements fiscaux prennent leur source à deux niveaux, pouvant être soit simultanés, soit séparés. Il s'agit :

- des variations inégales de valeur entre les immeubles (déplacement de l'assiette foncière);
- des changements à la structure de taxation retenue (déplacement de l'imposition).

Les déplacements de l'assiette foncière se mesurent à stock constant, à la suite du dépôt du rôle d'évaluation résultant d'une équilibrage. Ils reflètent les changements survenus dans les conditions du marché immobilier durant la période de 3 ans (ou même de 6 ans, dans le cas des municipalités de moins de 5 000 habitants) qui s'est écoulée entre la date de référence du rôle triennal antérieur et celle du nouveau rôle.

Quant aux déplacements de l'imposition, ils se mesurent par comparaison de la structure de taxation retenue par une municipalité pour un exercice financier donné, avec celle applicable à l'exercice financier précédent.

Les déplacements de l'assiette foncière prennent leur source dans :

- la variation différente de la valeur foncière des immeubles d'une municipalité par rapport à une autre;
- la reconduction du rôle d'évaluation de certaines municipalités;
- l'évolution différente des diverses proportions médianes des rôles d'évaluation;
- les changements dans la composition du stock immobilier de certaines municipalités;

- les changements dans le mode de répartition des quotes-parts versées par les municipalités d'un même regroupement.

Les dépôts de nouveaux rôles d'évaluation créés souvent des déplacements du fardeau fiscal entre catégories de contribuables. Ainsi, l'évolution du marché immobilier des dernières années au niveau des immeubles de catégorie résidentielle, nous permet d'entrevoir un déplacement fiscal puisque le marché des immeubles non résidentiels n'a pas crû dans les mêmes proportions. Face à cette constatation, les décideurs publics devront être attentifs dans la prise de décision lors de la confection des budgets qui seront préparés pour l'exercice 2007.

4.2 Le régime des taux de taxation variés

Depuis 2001, les municipalités du Québec peuvent, à des fins d'imposition foncière, appliquer la variété de taux de la taxe foncière générale permise par la loi.

Faisant suite au pacte de l'an 2000 entre le gouvernement du Québec et les municipalités, le « régime des taux variés » vise à améliorer le fonctionnement du système fiscal municipal. Plus particulièrement, il a pour but de **solutionner la problématique découlant des transferts fiscaux entre différentes catégories d'immeubles** qui découleraient autrement de l'équilibrage du rôle d'évaluation.

Le régime ainsi instauré prévoit la possibilité d'une imposition différenciée pour cinq catégories d'immeubles portés au rôle d'évaluation :

- les immeubles non résidentiels ;
- les immeubles industriels ;
- les immeubles de six logements ou plus ;
- les terrains vagues desservis ;
- les autres immeubles qui forment la catégorie résiduelle et auxquels s'applique le « taux de base ».

Bien que la présentation ne vise pas à décrire le fonctionnement détaillé de ce régime de taxation, il importe de retenir que :

- Les renseignements relatifs à la catégorisation des immeubles sont indiqués :
 - au rôle d'évaluation (données individuelles);
 - au sommaire du rôle d'évaluation (données cumulées);

- à l'avis d'évaluation adressé au propriétaire.
- Pour que le rôle et le sommaire comptabilisent les unités d'évaluation des catégories d'immeubles industriels, terrains vagues desservis et six logements ou plus, la municipalité doit adopter une résolution dans des conditions et délais spécifiés.
- Certaines règles s'appliquent dans la détermination des différents taux d'imposition.
- La décision d'appliquer un taux distinct du taux de base est annuelle et n'est pas liée au dépôt du rôle. Ainsi, une municipalité peut renoncer à fixer un tel taux même après l'avoir fait pour l'exercice précédent.
- Il ne peut y avoir de taux particulier à la catégorie des immeubles industriels que s'il y en a un pour celle des immeubles non résidentiels.
- Le compte de taxes doit faire état de la différenciation entre les taux de taxes fixés et les montants qui en découlent.
- Depuis 2004, la taxe et la surtaxe sur les immeubles non résidentiels ainsi que la surtaxe sur les terrains vagues desservis ne peuvent plus être imposées. Les municipalités conservent la possibilité de n'utiliser qu'un seul taux de taxe foncière, assimilé au taux de base.
- L'imposition d'une taxe d'affaires basée sur les valeurs locatives demeure possible.
- Les mesures existantes d'atténuation des transferts fiscaux peuvent également s'appliquer.

4.3 Mesures d'atténuation

Pour palier aux déplacements fiscaux ou d'autres effets du rôle d'évaluation et suite à la pression du milieu, le législateur a développé au fil des ans, diverses mesures d'atténuation qui pour le décideur public peuvent être intéressantes.

En résumé, ces mesures sont les suivantes :

- Le dégrèvement ou majoration applicable à certaines taxes foncières (1994);
- La diversification transitoire des taux de certaines taxes foncières (1998);
- Étalement de la variation des valeurs imposables découlant de l'entrée en vigueur du rôle (1998);
- La tarification en fonction du bénéfice reçu (1998);

- La variété de taux de la taxe foncière (2000);
- La taxe sur les terrains vagues non desservis (2004).

5. L'AIDE DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX

5.1 La maîtrise du processus

Le monde municipal est en plein changement au niveau des nouvelles responsabilités envers la population et représente un gouvernement de première ligne, accessible au contribuable et dans lequel les hauts fonctionnaires qui sont appelés à y évoluer doivent être bien informés pour répondre aux interrogations des payeurs de taxes.

5.2 L'information aux élus

À la suite de chaque élection, une séance d'information devrait être inscrite à l'agenda des élus municipaux afin de permettre à l'évaluateur de présenter le processus d'évaluation supportant la valeur inscrite au rôle des immeubles et de fournir aux élus les outils nécessaires pour maîtriser le processus et être en mesure de répondre aux questions soulevées par les contribuables.

5.3 Les besoins financiers de la municipalité et le compte de taxes

Le compte de taxes municipales sert à informer le propriétaire de sa contribution aux besoins financiers de la municipalité, tandis que l'évaluation municipale représente l'assiette de taxation à partir de laquelle il sera imposé. Il s'agit du principe selon lequel la richesse foncière est à la source de la répartition du fardeau fiscal municipal.

Les élus municipaux doivent bien comprendre qu'un compte de taxes évolue en fonction des besoins financiers de la municipalité et non parce que la valeur foncière augmente ou diminue lors du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation triennal. Il pourra ainsi informer adéquatement le contribuable sur la fluctuation du compte de taxes.

5.4 La diffusion de l'information lors d'un dépôt de rôle d'évaluation

La *Loi sur la fiscalité municipale* oblige l'évaluateur à déposer un rôle d'évaluation à tous les 3 ans (rôle triennal). Lors de la préparation du budget, les élus devraient profiter d'une présentation de l'évaluateur sur les fluctuations de valeur et

les déplacements fiscaux causés par le marché immobilier. Cette manière de faire permettrait aux membres du conseil et aux décideurs de prendre une décision éclairée sur la répartition du fardeau fiscal désirée.

L'information doit aussi être diffusée au public par le biais des médias et par des rencontres publiques. Lorsque l'information est connue et comprise par les contribuables, la pression est moins forte sur les élus municipaux.

CONCLUSION

Suite à la courte présentation de ce matin, nous espérons avoir fait ressortir les principaux éléments de l'évaluation municipale qui vont vous permettre de mieux comprendre les préoccupations de l'évaluateur municipal.

Comme vous avez pu le constater, les défis sont grands et les problèmes quotidiens tout autant. C'est pourquoi, nous sommes optimistes quant à l'avenir de notre association. Elle devra, pour au moins les cinq prochaines années, s'associer aux instances gouvernementales et à notre ordre professionnel pour former ses membres et les tenir informer sur l'évolution de la technologie. Elle devra aussi conseiller le gouvernement dans ses plans d'actions futurs pour protéger les intérêts de ses membres et des municipalités pour lesquelles nous sommes des intervenants essentiels.

Encore une fois nous remercions l'Association des directeurs généraux municipaux du Québec pour la tribune qu'elle nous a offerte et nous espérons dans l'avenir une collaboration accrue pour que le milieu municipal se porte mieux.

Merci, à la prochaine.

ÉTÉ 2006



ASSOCIATION
DES ÉVALUATEURS
MUNICIPAUX DU
QUÉBEC

www.aemq.qc.ca

TÉL. FAX: (450) 622-0434

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2006-2007

Extrait du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec tenue le 10 mars 2006 à Drummondville.

Le nouveau conseil d'administration se compose comme suit:

NOM	EMPLOYEUR	POSTE
Louis Roy É.A.	Ville de Laval	Président
Claude Vanasse É.A.	L'Immobilière Inc.	Vice-président
Pierre Huot É.A.	Ville de Québec	Secrétaire-très.
Yvon Allen É.A.	MRC Antoine-Labelle	Administrateur
Sonya Auclair É.A.	Ville de Trois-Rivières	Administrateur
Luc Beaudoin É.A.	M.R.C. Haut-Richelieu	Administrateur
France Brisebois	Ville de Montréal	Administrateur
Richard Gagné É.A.	Ville de Sherbrooke	Président sortant
Guy Geoffrion	Consultant Munéval	Administrateur
Marc Lépine É.A.	Les Estimateurs Prof.	Administrateur
Stéphan Roy É.A.	Le Groupe Servitech	Administrateur
Alain Roy É.A.	Ville de Victoriaville	Administrateur
Régis Savard É.A.	Ville de Longueuil	Administrateur
Robert Valin É.A.	Ville de Gatineau	Administrateur
Daniel Villemure É.A.	Martel & Villemure Inc.	Administrateur

Par: Pierre Gosselin
Secrétaire administratif

Conseil d'Administration AÉMQ

Comités 2006-2007

Comités

Responsables

1. Exécutif :

Budget
Dossiers spéciaux

Président, vice-président,
secrétaire-trésorier
président sortant
secrétaire administratif.

2. Congrès 2007:

Régis Savard, président congrès

Pierre Huot
Alain Roy
Stéphan Roy
Robert Valin

3. Congrès 2006 :

Yon Allen, président congrès

Régis Savard
France Brisebois
Alain Roy
Robert Valin

4. Activités courantes :

Activités spéciales

Recherches et développement

Journal / publicité

Synthèse de la jurisprudence

Recrutement / admission /
inventaire / répertoire

Luc Beaudoin
Richard Gagné

Pierre Huot
Robert Valin
Pierre Gosselin
Alain Roy

Yvon Allen
Claude Vanasse

Guy Geoffrion
Pierre Gosselin

5. Relations et représentations professionnelles :

Relations publiques

Guy Geoffrion
Marc Lépine

6. Formation :

Formation continue à l'OÉAQ

Formation des membres

Louis Roy
Régis Savard

Stéphan Roy
Daniel Villemure

BABILLARD

Lors de l'assemblée annuelle du 11 mars dernier un total de 67 personnes ont assisté à la journée d'information offerte en collaboration avec le MAMR. Les sujets de cette journée étaient : La mise en œuvre de la création d'une assiette de taxation agricole et certaines modifications des répartitions fiscales présentées au MEFQ. Les conférenciers invités étaient M. Robin Hémond et M. Denis Simard du MAMR.



Aussi les 13, 15 et 21 juin dernier, l'AÉMQ en collaboration avec le MAMR a organisé une session de formation sur la mise à jour 2006 du Manuel d'évaluation foncière du Québec. Un total de 192 participants ont assisté à cette journée de formation. Les formateurs pour ces trois journées étaient M Jean-Guy Gélinas et M. Serge Paquin du MAMR.



L'Association des évaluateurs municipaux du Québec remercie la Direction de l'évaluation foncière du Ministère des Affaires municipales et des Régions et plus particulièrement les quatre conférenciers Messieurs Jean-Guy Gélinas, Robin Hémond, Serge Paquin et Denis Simard.



Lors du congrès 2006 tenue les 25, 26 et 27 mai dernier au Grand Lodge Mont-Tremblant un total de 117 congressistes y ont participé. L'Association remercie tous les conférenciers, les commanditaires, les exposants et les participants qui ont grandement contribué à faire du congrès 2006 un franc succès.

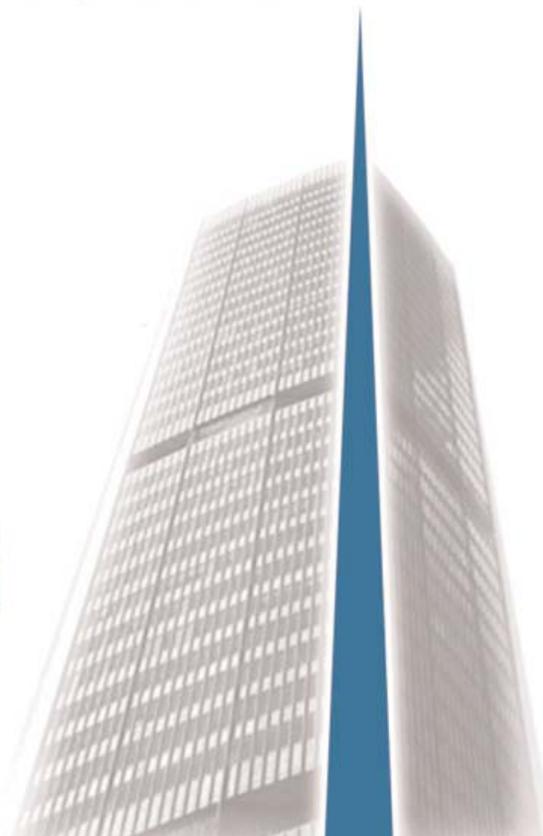
AU COEUR DU QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL, PLACE VICTORIA

DROIT DU TRAVAIL - DROIT MUNICIPAL

Dufresne Hébert Comeau

A v o c a t s

800 Place Victoria, bureau 4500, case postale 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2
Téléphone : (514) 331-5010 ; télécopieur : (514) 331-0514
Info@dufresnehebert.ca ; www.dufresnehebert.ca



PG MegaEval

Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière

 **Dépôt de rôle "FUSIONNÉ"**

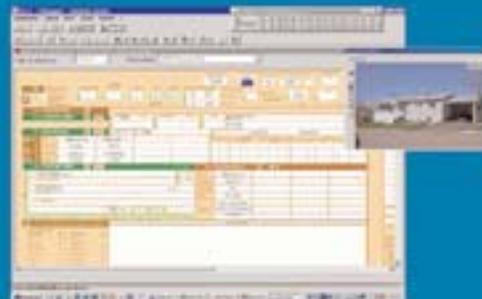
 **Tenue à jour du rôle "FUSIONNÉ"**

 **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