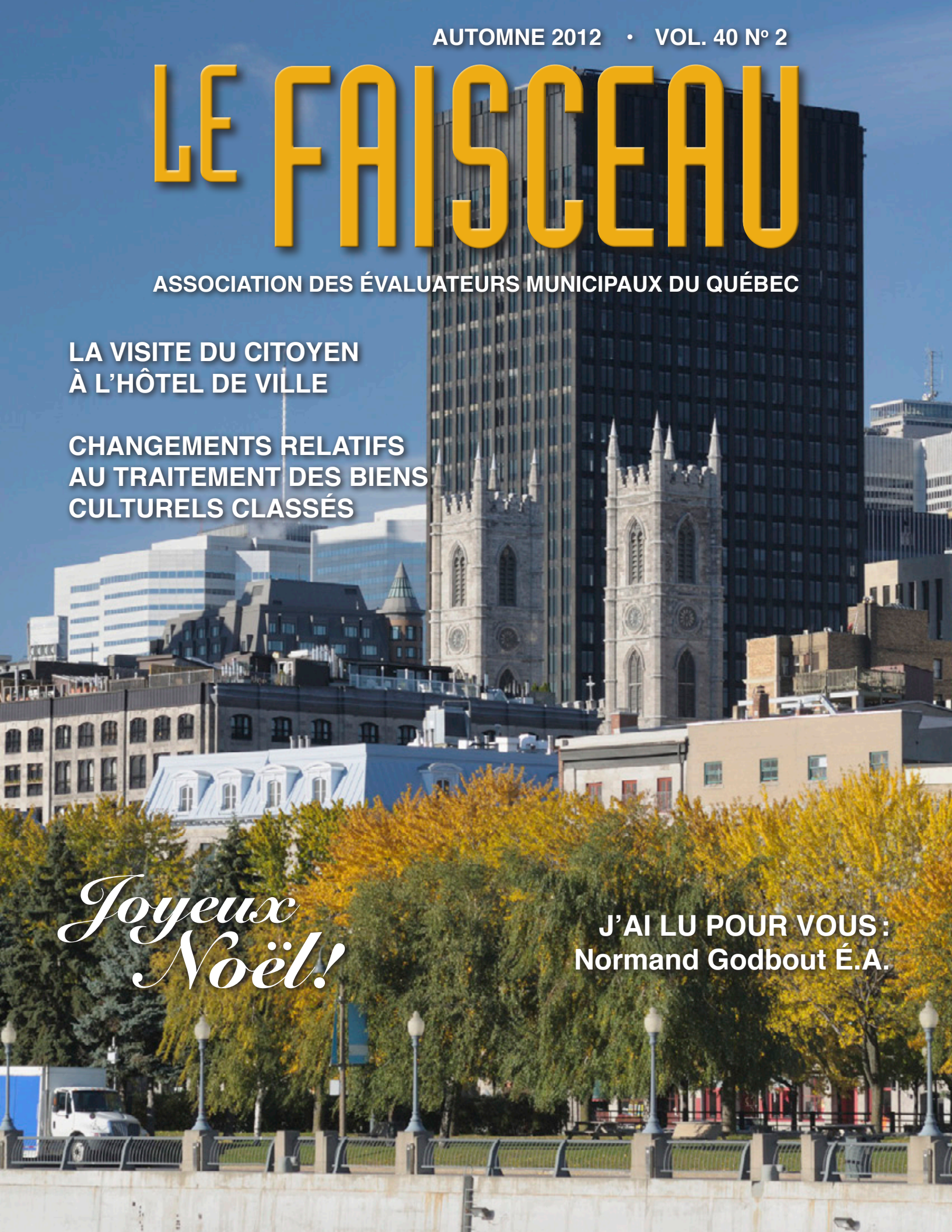
AUTOMNE 2012 • VOL. 40 Nº 2

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



LA VISITE DU CITOYEN À L'HÔTEL DE VILLE

CHANGEMENTS RELATIFS AU TRAITEMENT DES BIENS CULTURELS CLASSÉS

Joyeux Noël!

J'AI LU POUR VOUS :
Normand Godbout É.A.

Gestion mobile des inspections

ACCÈSCITÉ ÉVALUATION

Rendez vos inspecteurs plus efficaces avec le module Gestion mobile des inspections :
Extraction sur tablette portable des données nécessaires • Saisie des données d'inspection
Gestion de plusieurs événements en une seule inspection • Gestion des routes d'inspection
Tableau de bord du suivi des inspections en cours • et plus encore...

www.pgsolutions.com/gmi

PG Solutions AccèsCité

SOMMAIRE

AUTOMNE 2012
VOL. 40 N^O 2

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

TOUTE REPRODUCTION EST INTERDITE SANS AUTORISATION DE L'ÉDITEUR.

A/S PIERRE GOSSELIN
SECRÉTAIRE-ADMINISTRATIF
SUCCURSALE YOUVILLE,
C.P. 359
MONTRÉAL
(QUÉBEC) H2P 2V5

TÉL. / FAX : (450) 622-0434
COURRIEL:
INFO@AEMQ.QC.CA

ÉDITEUR
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR
GUY GEOFFRION

4 MOT DU PRÉSIDENT : RÉGIS SAVARD É.A.

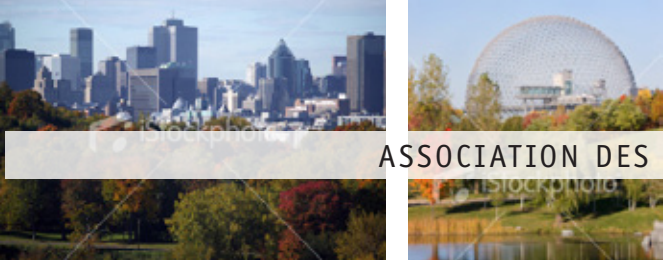
5 J'AI LU POUR VOUS : NORMAND GODBOUT É.A.

8 LA VISITE DU CITOYEN À L'HÔTEL DE VILLE : M^E JEAN-PIERRE ST-AMOUR AVOCAT DU CABINET DEVEAU, BOURGEOIS, GAGNÉ, HÉBERT ET ASSOCIÉS

14 CHANGEMENTS RELATIFS AU TRAITEMENT DES BIENS CULTURELS CLASSÉS : BERNARD CÔTÉ É.A. ET STÉPHANE GIROUX É.A. , ADMINISTRATEURS DE L'AÉMQ

16 STATISTIQUES SUR LES VARIATIONS DE VALEURS SUITE AU DÉPÔT DU RÔLE TRIENNAL 2013-2014-2015 DE CERTAINES MUNICIPALITÉS : LOUIS ROY É.A., ADMINISTRATEUR DE L'AÉMQ

19 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC : CIMENT ST-LAURENT INC. C. VILLE DE LAVAL



MOT DU PRÉSIDENT

Les rôles d'évaluation pour plus de 500 municipalités du Québec sont maintenant déposés. Les variations des rôles sont toujours à la hausse et sont le reflet de l'activité des marchés immobiliers des trois dernières années. Les équipes se préparent maintenant à la période des demandes de révision et à leur analyse ainsi qu'à la préparation de la modernisation. Les rôles déposés cette année sont les derniers pouvant l'être avec les dossiers non modernisés pour les évaluateurs signataires de ces municipalités. Quelques évaluateurs ont procédé à la modernisation des dossiers résidentiels de 1 à 5 logements. Vous serez en mesure de constater les variations de l'évaluation de certains rôles déposés cet automne dans une compilation présentée dans le présent Faisceau.

Le cours 3 sur le dossier non résidentiel s'ajoute au programme de formation de transition sur la modernisation. Les premières sessions de formation se dérouleront en décembre et en janvier à Québec et dans la région de Montréal. Les autres cours du programme de formation sont toujours disponibles via le comité de formation de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Le comité consultatif réunit tout les intervenants du milieu municipal. Les organismes tels que l'UMQ, la COMAQ, les établissements d'enseignement collégial et universitaire, l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec, l'Association des techniciens en évaluation foncière et votre Association en font partie. Ce comité est complété par des évaluateurs signataires des municipalités et en pratique privée. Suivant les recommandations de ce comité, le MAMROT a procédé à des modifications aux fichiers XML afin de mieux répondre aux particularités des rôles d'évaluation. Des communications ont été déployées vers les élus, les directions générales et les trésoriers des municipalités pour les sensibiliser aux nouvelles obligations des évaluateurs au cours des prochaines années. Prochainement, un devis type des travaux d'évaluation sera préparé par le MAMROT afin de guider les organisations devant renouveler les contrats de services professionnels.

La période d'automne est le retour au travail pour les différents comités de l'Association. Pensons à l'assemblée annuelle de mars agrémentée d'une conférence sur un sujet d'actualité et de notre congrès annuel de mai à Trois-Rivières. D'ailleurs, le comité du congrès proposera prochainement au conseil d'administration le programme de conférence du congrès. Je vous invite à placer les dates du prochain congrès, en mai, à votre agenda. Tout comme le dernier congrès, ce sera à coup sur un événement à ne pas manquer.

Je ne saurais passer sous silence, le départ à la retraite de M. Luc Sauvageau, directeur de la Direction de l'Évaluation foncière du MAMROT le 31 octobre dernier. L'Association a été un intervenant privilégié du MAMROT au cours de ces années auprès du ministère. M. Sauvageau a passé plusieurs années à tenir le gouvernail du système d'évaluation foncière. Comme l'ont dit ses ami(e)s lors d'une soirée en son honneur, «Salut Capitaine». Le Ministère a nommé notre collègue Nicolas Bouchard pour assurer l'intérim. Au nom du conseil d'administration de l'Association, bonne retraite M. Sauvageau et félicitations à Nicolas Bouchard pour sa nomination.

Finalement, je profite du moment de cette publication pour offrir à tous les membres de notre Association, à leurs familles et à mes collègues du conseil d'administration, mes meilleurs vœux de bonheur, de prospérité et de santé en cette période de l'année.

J'AI LU POUR VOUS

LOI SUR L'EXPROPRIATION ANNOTÉE, 2E ÉDITION

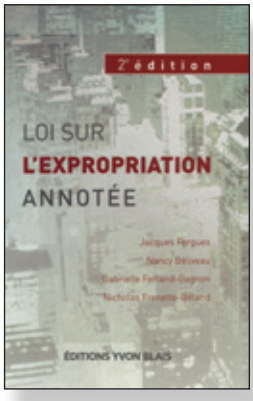
par Normand Godbout É.A.

Voici un livre fort pertinent pour les évaluateurs qui s'intéressent de près ou de loin à l'expropriation : la *Loi sur l'expropriation annotée, 2e édition*. Un quatuor de juristes du Tribunal administratif du Québec (TAQ) a revu en profondeur la loi sur l'expropriation, article par article, et l'explique à la lumière de l'analyse que les tribunaux en ont tirée.

Dans l'avant-propos du volume, la présidente du TAQ, maître Hélène de Kovachich, nous en situe d'abord l'historicité : « […] le droit de l'expropriation peut sembler une matière technique et complexe. Ainsi, cette deuxième édition de la *Loi sur l'expropriation annotée* constitue une lecture incontournable pour acquérir une vue globale du droit de l'expropriation. Cette nouvelle édition se veut une mise à jour attendue par tous les acteurs du domaine de l'expropriation, et ce, 14 ans après la parution de la première édition.[1] »

D'entrée de jeu, d'ailleurs, les notes explicatives nous rappellent que la première édition ne comportait aucune référence au TAQ puisqu'il avait été créé l'année même de sa publication. Cela sous-entend qu'il était grand temps de l'adapter à la jurisprudence du début du XXIe siècle.

Mais il ne s'agit pas que d'une simple compilation des décisions du TAQ. Maître Lorne Giroux, éminent professeur de l'Université Laval promu au statut de juge, l'explique habilement dans la préface : « Je note […] que les auteurs ne se sont pas contentés de fournir aux utilisateurs les résumés des décisions du TAQ; ils ont fait œuvre de systématisation et même d'analyse par la cohérence avec laquelle ils présentent les annotations. Pour s'en convaincre, il suffit de jeter un coup d'œil sur le plan des annotations regroupées sous chacun des articles de la *Loi sur l'expropriation*. […] Cette organisation logique des concepts propres à ce secteur du droit révèle la profondeur de l'expertise des auteurs et leur volonté généreuse de la mettre à la disposition de la communauté.[1] »



L'ouvrage nous présente d'abord le processus d'expropriation en un schéma itératif, simple à saisir.

Le livre énumère ensuite la liste des lois qui ont accordé le pouvoir d'expropriation à des élus ou à des institutions dans le but de leur permettre de réaliser des travaux d'intérêt public. Parmi ces lois, on retrouve évidemment des incontournables dont la Loi sur les cités et villes, la Loi sur les compétences municipales sans oublier les chartes des principales agglomérations urbaines de la province. Y figurent également certaines indispensables comme la Loi sur le ministère des Transports et la Loi sur Hydro-Québec, d'autres plutôt anachroniques dont la Loi sur les compagnies de flottage et la Loi sur les évêques catholiques romains ainsi que quelques unes à caractère écologique : la Loi sur les parcs, la Loi sur les forêts. Il y a les mal aimées : la Loi sur […] les systèmes privés d'électricité, la Loi sur la Société nationale de l'amiante. Et finalement les ignominieuses dont la Loi sur les mines et la Loi concernant le Pipeline Saint-Laurent d'Ultramar.

J'AI LU POUR VOUS (SUITE)

Le livre entre ensuite dans le vif du sujet en présentant, dans les 136 premières pages, ce qu'est la procédure d'expropriation. En commençant par l'avis d'expropriation et le droit qu'a l'exproprié de contester, en passant par la production des documents et l'offre de l'expropriant, pour terminer par le transfert de propriété et l'expulsion par prise de possession forcée. Cette partie du volume porte essentiellement sur les volets légaux du droit de propriété; quoique bien appuyé par un grand nombre de décisions du TAQ, son contenu risque de soulever bien peu de passion chez les évaluateurs.

Les 610 pages suivantes, par contre, se révèlent d'un bel intérêt pour tout évaluateur immobilier. En effet, cette portion qui porte sur l'indemnité a le mérite d'être très instructive. Tous les concepts propres à la détermination de la valeur foncière y sont abordés, décrits avec précision et traités avec exhaustivité. Il y est question, entre autres, de la valeur au propriétaire, de la valeur spéciale à l'exproprié, de la valeur de convenance, de la valeur d'assemblage, de la valeur des servitudes, etc.

Le choix des méthodes d'évaluation y est expliqué par plusieurs jugements qui réfèrent à une panoplie d'immeubles (ou de parties d'immeubles). Les évaluateurs se réjouiront de découvrir les solutions apportées le tribunal à de multiples problèmes d'évaluation. Toutefois ils verront que, fidèle à sa façon de faire, le TAQ y dévoile plutôt rarement (voire jamais) les calculs qui ont mené à la résolution de ces problèmes.

Les avant-dernières pages du volume portent sur la Loi sur la justice administrative; celles de la fin sur la jurisprudence récente de la pratique de l'expropriation.

Le site Web des Éditions Yvon Blais fournit à mon avis, le meilleur résumé de ce livre : « Les auteurs proposent, sous les articles pertinents, un commentaire général et des précisions sur l'interprétation qu'en ont faite les tribunaux, le tout illustré de courts résumés de décisions et de références doctrinales. Un plan d'annotations accompagne certains articles afin de faciliter la recherche et d'obtenir des informations pointues plus rapidement.[2] » Je recommande fortement ce livre aux évaluateurs agréés; une copie de la *Loi sur l'expropriation annotée, 2e édition* devrait régner fièrement sur la première tablette de la bibliothèque de leur bureau, prête à toute consultation impromptue.

Dans mon dernier article, je mentionnais la décision de la Cour suprême quant au dossier de la Citadelle d'Halifax[3]. J'y reviendrai bientôt : … à suivre !

À bon entendeur, salut !

1. FORGUES, Jacques, Nancy Béliveau, Gabrielle Ferland-Gagnon et Nicholas Frenette-Béland, *Loi sur l'expropriation annotée, 2e édition*, Éditions Yvon Blais , Cowansville, 2012, 950 pages.
2. http://www.editionsyvonblais.com/description.asp?DocID=9095, lu le 13 novembre 2012.
3. Halifax (Regional Municipality) c. Canada (Travaux publics et Services gouvernementaux), 2012 CSC 29.

(L'auteur enseigne l'évaluation municipale au Campus Notre-Dame-de-Foy.)

Le rôle d'évaluation municipale

Édition modernisée

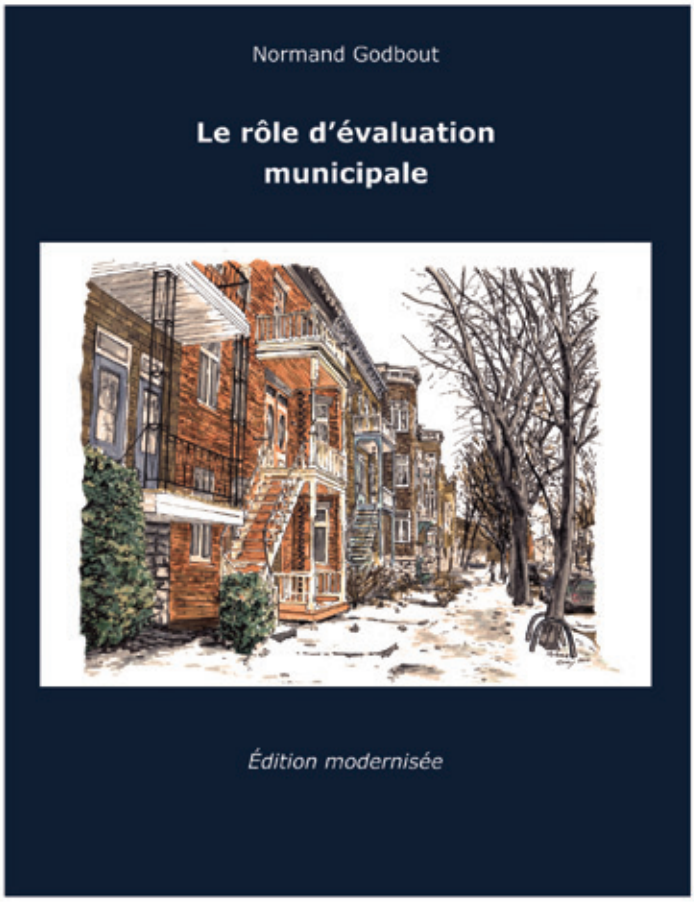
par Normand Godbout É.A.

Le ministère des Affaires municipales (MAMROT) a entièrement modifié la présentation publique du rôle d'évaluation municipale.

Cette nouvelle présentation est obligatoire depuis janvier 2012.

Voici le manuel qui enseigne cette modernisation de l'évaluation municipale aux étudiants du CEGEP.

Il pourrait être un document de référence à tous les employés municipaux qui doivent utiliser la version modernisée de la présentation publique du rôle.



Son auteur

Après avoir dirigé le Service d'évaluation du ministère du Revenu à Montréal puis la Division de l'évaluation municipale des immeubles ICI de la Ville de Québec, Normand Godbout enseigne l'évaluation municipale au Campus Notre-Dame-de-Foy et au programme de la formation continue de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nom _____

Adresse _____

Municipalité _____

Code postal _____

PRIX: 33,33 $ + TPS 1,67 $ = 35,00 $ incluant tous les frais de livraison.

TPS: # 85772 6863 RT0001.

ÉDITEUR: Normand Godbout É.A.
3992,rue Mathieu-D'Amours Québec (Québec) G1Y 2J8
normandgodbout@hotmail.com

Bon de commande :

(Le manuel vous sera posté, sans aucuns frais, dès réception de votre bon de commande accompagné de votre chèqu au nom de Normand Godbout. Pour toute information, n'hésitez pas à utiliser le courrier électronique.)

LA VISITE DU CITOYEN À L'HÔTEL DE VILLE

Me JEAN-PIERRE ST-AMOUR, AVOCAT DU CABINET DEVEAU, BOURGEOIS, GAGNÉ, HÉBERT ET ASSOCIÉS, SENCRL, DE LAVAL.

1- Introduction

L'hôtel de ville est sans contredit un immeuble central dans la vie d'une collectivité municipale, et ce, quelle que soit sa taille. Qu'on l'appelle « maison du citoyen », « mairie » ou même « centre communautaire municipal », l'hôtel de ville est non seulement un lieu symbolique, mais il est également un centre d'administration et de décision. Souvent même, il est un lieu privilégié de vie sociale. D'ailleurs, en plusieurs endroits, il regroupe d'autres services de type communautaire, que ce soit la bibliothèque, la caserne d'incendie ou même des salles polyvalentes.

Sans nécessairement dire que l'hôtel de ville a remplacé l'église ancestrale pour témoigner du cœur de la collectivité locale, il n'en demeure pas moins que son rôle a considérablement évolué au point de devenir une plaque tournante majeure sur le plan politique, principalement local, mais également, souvent, au niveau régional.

Sur le plan juridique, le thème de l'hôtel de ville permet d'aborder différentes questions à saveur juridique qui méritent une attention particulière. Nous examinerons trois aspects reliés au statut de l'immeuble, à l'accès à l'information et à la responsabilité civile.

2- Un immeuble du domaine public

Il appartient fondamentalement au conseil municipal de décider de l'opportunité de construire un hôtel de ville, de choisir sa localisation, de déterminer sa taille, d'accepter les plans de construction et de préciser les services qui seront regroupés sous son toit. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal mais, pour être mise à exécution, elle doit respecter certaines règles sur le plan de la légalité, notamment à l'égard des coûts que sa construction et son aménagement peuvent impliquer.

Ainsi, le conseil municipal qui choisit de construire un immeuble ou encore de relocaliser ou d'agrandir le bâtiment existant, doit effectuer des dépenses. Ces décisions impliquent l'adoption de résolutions ou de règlements pour obtenir les services professionnels requis, accorder les contrats et décréter les moyens de financement. Or, le processus de sélection des professionnels et des entrepreneurs implique, en règle générale, l'obligation de respecter les dispositions des lois municipales relatives aux appels d'offres puisque le conseil municipal n'a pas nécessairement toute liberté pour octroyer un contrat à une entreprise ou à un consultant. Il est lié par l'obligation de demander des soumissions en observant les règles strictes qui sont prescrites par la loi.

Par ailleurs, s'il n'a pas en mains les argents nécessaires, le conseil municipal doit décréter un emprunt et le règlement est alors assujetti à la double approbation des personnes habiles à voter de la municipalité et du ministre des Affaires Municipales et des Régions. Ce règlement doit pourvoir à l'appropriation des sommes nécessaires pour l'exécution des travaux et au financement du règlement d'emprunt, ce qui se fait généralement par l'imposition de taxes spéciales. Ce sont en effet fondamentalement les contribuables de la municipalité qui devront assumer les coûts de cette construction ou les frais de cet aménagement.

Par ailleurs, la municipalité est liée par sa réglementation municipale de sorte que la localisation de l'immeuble devra respecter le règlement de zonage applicable. Et si le règlement de zonage pose des problèmes, la municipalité doit procéder à la modification du règlement et le soumettre à la procédure d'approbation qui peut éventuellement être applicable, cette approbation pouvant provenir des personnes habiles à voter et de la Municipalité régionale de comté, lorsque cette dernière existe.

S'agissant par ailleurs d'un édifice public, les travaux de construction, d'agrandissement ou de rénovation sont assujettis au *Code de construction du Québec* qui prescrit des normes de sécurité, de salubrité et de solidité.

À certains endroits, l'immeuble existant peut présenter une valeur patrimoniale indéniable et s'il n'est pas protégé par les autorités gouvernementales, la municipalité peut elle-même juger opportun de reconnaître sa vocation en le citant monument historique en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.

Sauf les rares cas où l'hôtel de ville loge dans un immeuble loué du domaine privé, l'hôtel de ville constitue un immeuble faisant partie du domaine public de la municipalité. Cette qualification a de nombreuses incidences sur le plan juridique.

Puisqu'il est affecté à l'utilité publique, il ne peut être hypothéqué ou saisi (par exemple, pour une créance due par la municipalité), ni même vendu tant et aussi longtemps qu'il conserve cette affectation.

Enfin, même s'il s'agit d'un immeuble du domaine public cela ne signifie pas automatique que les citoyens ont le droit de se promener partout dans un hôtel de ville. La municipalité a en effet la possibilité d'imposer des mesures pour restreindre l'accès, ne serait-ce que pour la sécurité de ses employés, la protection des renseignements, et même tout simplement la minimisation des frais d'entretien.

De la même manière, à l'extérieur du bâtiment, la municipalité peut établir des règles quant à l'aménagement et à l'utilisation du terrain par les usagers, dont certaines parties sont souvent des parcs. Elle peut également restreindre ou tarifer le stationnement et percevoir des amendes à l'égard de toute personne qui contrevient à ces règles. Enfin, certaines dispositions du *Code de la sécurité routière* peuvent même s'appliquer à certains de ces terrains.

3- Accès à l'administration

En règle générale, lorsqu'un citoyen se présente à l'hôtel de ville c'est pour demander des informations, obtenir un permis, assister à une réunion publique ou encore régler une facture.

Bon nombre de documents d'une municipalité peuvent être consultés par les citoyens et ils peuvent en obtenir copie, moyennant le paiement des frais qui peuvent être prescrits. Cela ne signifie cependant pas que les citoyens ont le droit de demander la production de documents qui n'existent pas. C'est dans la *Loi sur l'accès aux renseignements des organismes publics et à la protection des renseignements personnels* que l'on trouve les règles applicables en la matière. Cette loi prescrit un principe général d'accès sous réserve de restrictions qui se comprennent, par exemple pour éviter que la communication d'information porte atteinte au processus de décision ou encore révèle des renseignements personnels pour lesquels il faut assurer une certaine confidentialité. Plusieurs documents sont disponibles au comptoir ou sur commande, quoique les responsables de l'application de la loi n'aient pas nécessairement l'obligation d'en communiquer copie immédiatement. Ils disposent d'un délai pour ce faire et doivent en informer le requérant.

tout droit avec vous

jolicœur lacasse
AVOCATS

Québec T | 418 | 681 | 7007
Trois-Rivières T | 819 | 379 | 4331
Montréal T | 514 | 871 | 2800

jolicoeurlacasse.com

LE GROUPE SERVITECH
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
Servitech Servitech Services Conseils Évaluation André Bournival

AEMQ
Association des Évaluateurs Municipaux du Québec

Les informations qui sont disponibles à la municipalité ne concernent pas seulement les opérations courantes, par exemple à la dispense de service ou à la perception des taxes, elles incluent également de nombreux dossiers qui concernent plutôt la planification ou même les archives à caractère historique illustrant le développement de la collectivité.

La plupart des municipalités offrent également un service d'information au citoyen, par exemple lorsqu'il veut demander un permis de construction. Il faut savoir que la municipalité n'a pas l'obligation de donner cette information puisqu'il appartient d'abord et avant tout au citoyen, ou aux professionnels qu'ils peuvent mandater, de vérifier ou de prendre connaissance de la réglementation, et ensuite de prendre les mesures nécessaires pour pouvoir la respecter. Les préposés affectés à l'information des citoyens doivent cependant faire preuve de prudence puisque s'ils donnent des informations erronées, ils sont susceptibles d'entraîner la responsabilité de la municipalité. Ce n'est cependant pas parce qu'un fonctionnaire a donné une autorisation, même en délivrant un permis, que cela permet au citoyen de déroger à la réglementation applicable puisque la réglementation s'applique à l'égard de tous selon les dispositions qu'elle comporte.

Si le citoyen a le droit d'être traité correctement, de la même manière, il doit faire preuve de politesse à l'endroit des personnes avec lesquelles il communique.

Parfois, la présence du citoyen à l'hôtel de ville a lieu à l'occasion des assemblées publiques, que ce soit lors d'une simple réunion d'information ou encore d'une séance officielle de délibération du conseil municipal.

Les séances du conseil municipal, qu'il s'agisse de ses séances ordinaires ou de séances spéciales, sont des assemblées publiques auxquelles les citoyens ont le droit d'assister, mais à tous égards, le citoyen présent doit respecter l'ordre et le décorum. Il n'a le droit de parole que si le président de l'assemblée le lui a donné et il doit alors faire preuve de respect à l'égard de tous les intéressés. Le maire est d'ailleurs autorisé, dans les cas où quelqu'un s'emporte trop facilement ou s'il y a du tumulte, à prendre les mesures nécessaires pour rétablir l'ordre, ce qui peut aller jusqu'à faire procéder à l'expulsion d'un trouble fête.

Les séances du conseil municipal comportent une période de questions, et ce n'est habituellement qu'à cette période que la parole est donnée au citoyen. Un règlement de la régie interne peut établir les règles applicables lors d'une séance et même régir la tenue de la période de question. Comme chaque municipalité possède ses propres règles, qu'elles soient écrites ou non, il est opportun pour un citoyen, surtout s'il n'est pas résidant d'une municipalité, de s'en informer au préalable s'il veut faire des représentations lors d'une telle assemblée.

Les délibérations du conseil municipal sont tenues dans une salle d'accès publique. Elles se tiennent à haute et intelligible voix, mais cela ne signifie pas nécessairement que les membres du conseil doivent délibérer longtemps sur chacun des sujets. La plupart du temps, ces membres ont eu l'occasion d'en discuter auparavant en comité, bien que le processus décisionnel ne puisse être formalisé que par l'adoption des résolutions et des règlements conformément aux dispositions des lois municipales applicables.

Il est à noter que la séance du conseil municipal n'a pas le même statut qu'une séance du parlement, de sorte que toutes les personnes présentes, incluant les membres du conseil, ne bénéficient pas de l'immunité parlementaire. Tant les membres du conseil que les citoyens doivent faire preuve de modération dans leurs propos notamment pour respecter la dignité et la vie privée des citoyens. Si les élus peuvent faire l'objet de critiques, même parfois virulentes, cela ne signifie pas que les citoyens ont le droit de colporter des calomnies ou encore de porter atteinte à la réputation de qui que ce soit.

Enfin, seules les assemblées du conseil municipal ou les assemblées de consultation officielle sont publiques puisque les comités désignés par le conseil, ne sont pas habituellement ouverts au public.

4- La responsabilité civile municipale

Le citoyen qui vient à l'hôtel de ville, qu'il se présente au comptoir, marche dans un corridor, qu'il se promène sur le terrain ou encore circule avec un véhicule, peut être victime d'un incident malheureux. Il peut glisser sur un plancher, dans un couloir d'accès ou dans un escalier, ou pour toute autre raison, trébucher ou heurter un objet ou une structure quelconque.

Tant à l'égard de la construction que des terrains qui l'entourent, la municipalité a une obligation de veiller raisonnablement à leur entretien pour qu'ils soient sécuritaires pour les usagers. Si elle n'est pas l'assureur des citoyens, elle peut néanmoins être tenue responsable des dommages corporels ou matériels qu'ils subissent dans la mesure où il peut être établi qu'elle a été fautive ou autrement négligente. Il peut s'agir d'une faute d'omission, d'un acte répréhensible ou encore d'un état des lieux qui est dangereux.

Le citoyen doit savoir que s'il veut instituer un recours en dommage contre la municipalité lors d'un accident, il dispose d'un délai de trois ans pour instituer son recours en responsabilité civile à l'égard des dommages corporels qu'il peut subir. Pour les dommages matériels, s'il s'agit d'un accident, il doit, en principe, donner un avis de l'événement dans les quinze jours à la municipalité et instituer son recours en responsabilité dans les six mois de l'événement. Ces commentaires résument globalement les règles applicables, mais il faut vérifier la portée des dispositions légales compte tenu des particularités que peuvent présenter chacune des situations vécues au regard des personnes ou des lieux qui sont concernés.

5- Conclusion

L'hôtel de ville présente plusieurs facettes à l'emprise du droit. Certaines concernent le droit municipal et d'autres, plus généralement, les règles habituelles du droit civil. Elles peuvent concerner le bâtiment lui-même, les services offerts par la municipalité, l'administration de la municipalité ou encore la responsabilité si une personne est victime d'un incident quelconque.

Si l'occasion d'une visite à l'hôtel de ville permet d'illustrer quelques-uns de ces aspects, ce n'est pas parce que le citoyen ne les perçoit pas ou ne les connaît pas tous, qu'ils ne sont pas néanmoins applicables. La loi ne régit-elle pas l'ensemble des interrelations et des facettes de la vie en société?

Nos services sont de grande valeur : jugez-en!

BélangerSauvé

CONSEIL • NÉGOCIATION • LITIGE

Montréal • Trois-Rivières • Joliette

www.belangersauve.com

RELATIONS DE TRAVAIL | SANTÉ ET SECURITÉ AU TRAVAIL | LITIGE

Dufresne Hébert Comeau
Avocats

Montréal
800, Place Victoria, bureau 4500, C.P. Montréal (Québec) H4Z 1J2
Téléphone : 514-331-5010 Télécopieur: 514-331-0514
info@dufresnehebert.ca www.dufresnehebert.ca

Laval
1200, boulevard Chomedey, 4e étage, bureau 400, Laval (Québec) H7V 3Z3
Téléphone : 514-331-5010 Télécopieur : 450-682-5014

CHANGEMENTS RELATIFS AU TRAITEMENT DES BIENS CULTURELS CLASSÉS

BERNARD CÔTÉ É.A. ET STÉPHANE GIROUX É.A. , ADMINISTRATEURS DE L'AÉMQ

À partir du 19 octobre 2012, la Loi sur les biens culturels est remplacée par la Loi sur le patrimoine culturel. Or, cette nouvelle loi ne prévoit plus de mesure de réduction de la valeur imposable inscrite au rôle pour les biens culturels classés.

Le changement de loi fait en sorte que 2012 sera la dernière année d'application des mesures de réduction de taxes. Par conséquent, l'Évaluateur doit modifier l'inscription des unités d'évaluation concernées pour retirer les répartitions fiscales relatives aux biens culturels, en date du 1er janvier 2013.

De plus, le MÉFQ a été mis à jour pour refléter la disparition de ce régime particulier, à savoir :

- PARTIE 4B – Annexe 4B.3
  - Retrait des mentions relatives à la Loi sur les biens culturels

- PARTIE 4A – « Répartitions fiscales »
  - Retrait du chapitre 9
    L'ancien chapitre 10 – « Cas Spéciaux » devient le chapitre 9.

- PARTIE 4C « Sommaire du rôle »
  - Chapitre 6 – Section « Assiette d'application des taux de la taxe foncière générale »
    - Retrait de la référence aux biens culturels, pages 4C-16 à 19

  - Chapitre 8 – Section « Inventaire par dispositions fiscales »
    - Retrait de la ligne 634

  - Chapitre – 9 Section « Régimes fiscaux particuliers »
    - Retrait de la ligne 408

  - Chapitre 10 – Section « Valeur des logements »
    - Retrait de la référence aux biens culturels, lignes 502 à 514 et 516 à 523

  - Chapitre 11 – Section « Données utiles au calcul de la richesse foncière »
    - Retrait de la ligne 806

Le changement de la loi impose donc une modification importante du sommaire du rôle.

Compte tenu de la séquence dans laquelle les événements doivent survenir, ces modifications ont soulevé une problématique importante liée aux systèmes informatiques utilisés, du moins pour les rôles qui ne seront pas à leur première année d'application en 2013.

En effet, l'Évaluateur devait produire un sommaire du rôle pour l'exercice 2013 entre le 15 août et le 15 septembre 2012, alors que les inscriptions relatives au régime d'exemption des biens culturels ne pourront être retirées par l'émission d'un certificat de modification qu'en janvier 2013.

C'est ainsi que plusieurs sommaires 2013, transmis au MAMROT, ne reflétaient pas correctement le total des valeurs imposables et non imposables.

Conscient de cette problématique, le MAMROT a accepté les sommaires en y apportant manuellement certaines corrections à savoir :

- Élimination de la ligne 408
- Élimination de la ligne 634 et report des valeurs à la ligne 635
- Élimination de la ligne 806
- Élimination des valeurs compensables dans la section 9

Les valeurs imposables n'ont toutefois pas été ajustées en conséquence, de sorte que subsistent des incohérences entre certaines sections du sommaire.

L'Évaluateur doit donc s'assurer de communiquer cette situation aux municipalités et à tout autre utilisateur du sommaire du rôle pour éviter toute mauvaise interprétation des données qui y sont présentées.

Par la suite, il faut s'assurer que nos systèmes soient modifiés pour adapter le sommaire du rôle à la nouvelle réalité.

Cependant, compte tenu que les inscriptions des biens culturels ne pourront être modifiées qu'en janvier 2013, seuls les sommaires produits après cette modification exprimeront correctement les valeurs.

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

SIÈGE SOCIAL

255, boul. Crémazie Est, 9ième étage
Montréal (Québec) H2M 1M2
Téléphone (514) 384-4220
Télécopieur (514) 383-6017

Courriel
estimprof@lerouxexpert.ca

Site Internet
www.lerouxexpert.ca

Bureaux régionaux

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

L'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
UN ART!

Me Patrice Brunet
Me Luc Lamarre

BRUNET, LAMARRE
AVOCATS

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

POUR CERTAINES MUNICIPALITÉS — STATISTIQUES SUR LES VARIATIONS DE VALEURS SUITE AU DÉPÔT DU RÔLE TRIENNAL 2013-2014-2015

LOUIS ROY É.A., ADMINISTRATEUR DE L'AÉMQ

L'automne 2012 est une période intense de dépôt de rôles au Québec. En conséquence, plusieurs rôles d'évaluation importants entreront en vigueur le 1er janvier prochain et nous avons cru intéressant de vous soumettre quelques statistiques sur le dépôt de six rôles d'évaluation foncière importants.

VILLE DE LAVAL 2013-2014-2015

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	303	14.2%	16,967	3,774,652,500 $
Résidentielle (sauf condo)	304	18.0%	88,250	27,055,812,301 $
Non résidentielle	322+328+335	10.8%	3,370	6,162,596,395 $
Terrains non exploités	346	24.8%	9,512	1,114,976,956 $
Total			**118,099**	**38,108,038,152 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	15,438,161,059 $	1,527,696,182 $	16,965,857,241 $	
Bâtiment	30,153,938,829 $	1,363,771,171 $	31,517,710,000 $	
Totale	*45,592,099,888 $*	*2,891,467,353 $*	*48,483,567,241 $*	*16.4%*

VILLE DE TROIS-RIVIÈRES 2013-2014-2015

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	303	14.6%	1,559	207,741,000 $
Résidentielle (sauf condo)	304	14.1%	29,281	4,848,782,000 $
Non résidentielle	322+328+335	6.7%	1,763	1,549,593,800 $
Terrains non exploités	346	32.4%	4,647	218,554,507 $
Total			**37,250**	**6,824,671,307 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	2,029,383,888 $	332,082,823 $	*2,361,466,711 $*	
Bâtiment	7,160,135,700 $	1,068,234,400 $	*8,228,370,100 $*	
Totale	*9,189,519,588 $*	*1,400,317,223 $*	*10,589,836,811 $*	*12.7%*

VILLE DE SHERBROOKE 2013-2014-2015

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	303	9%	2,673	465,062,800 $
Résidentielle (sauf condo)	304	15%	29,855	6,353,752,700 $
Non résidentielle	322+328+335	11%	1,792	2,007,917,600 $
Terrains non exploités	346	34%	5,565	298,818,600 $
Total			**39,885**	**9,125,551,700 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	2,993,850,800 $	475,184,400 $	*3,469,035,200 $*	
Bâtiment	9,748,548,500 $	1,917,456,400 $	*11,666,004,900 $*	
Totale	*12,742,399,300 $*	*2,392,640,800 $*	*15,135,040,100 $*	*14.4%*

VILLE DE QUÉBEC 2013-2014-2015

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	303	26%	27,145	6,178,086,500 $
Résidentielle (sauf condo)	304	27%	100,897	27,573,825,100 $
Non résidentielle	322-328-335	11%	6,273	9,760,026,951 $
Terrains non exploités	346	61%	11,411	988,728,109 $
Total			**145,726**	**44,500,666,660 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	21,123,706,880 $	2,517,816,342 $	*23,641,523,222 $*	
Bâtiment	37,989,772,262 $	5,428,596,299 $	*43,418,368,561 $*	
Totale	*59,113,479,142 $*	*7,946,412,641 $*	*67,059,891,783 $*	*23.2%*

La Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc.
Conseillers en évaluation immobilière
Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.
171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5
Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5930

Certifié ISO-9001:2000
Les Évaluations Cevimec-BTF inc.
1273, boul. Wallberg
Dolbeau-Mistassini (Québec) G8L 1H3
Téléphone : 418 276-0780
Télécopieur : 418 276-4096
www.cevimecbtf.com
cevimec@cevimec.com
ALMA • DOLBEAU-MISTASSINI • ROBERVAL • SAGUENAY

AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL 2013-2014-2015 (5 villes)

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	303	14.5%	25,959	5,895,884,900 $
Résidentielle (sauf condo)	304	19.7%	80,561	25,941,352,100 $
Non résidentielle	322+328+335	13.3%	3,452	6,853,702,000 $
Terrains non exploités	346	33.3%	7,850	664,860,500 $
Total			**117,822**	**39,355,799,500 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	11,754,053,200 $	1,350,915,500 $	***13,104,968,700 $***	
Bâtiment	35,387,258,900 $	2,398,597,200 $	***37,785,856,100 $***	
Totale	***47,141,312,100 $***	***3,749,512,700 $***	***50,890,824,800 $***	***16.8%***

VILLE DE SAGUENAY 2013-2014-2015

Catégorie	Lignes du Sommaire	Variation 2010/2013	Nbre d'u.é. visées par la catégorie	Valeurs imposables visées par la catégorie
Résidentielle (condo)	**303**	**21%**	**1,632**	**265,506,000 $**
Résidentielle (sauf condo)	**304**	**26.8%**	**32,381**	**6,208,729,000 $**
Non résidentielle	**322+328+335**	**12.3%**	**1,781**	**1,995,765,100 $**
Terrains non exploités	**346**	**49.3%**	**5,739**	**233,282,500 $**
Total			**41,533**	**8,703,282,600 $**

GÉNÉRALITÉS

Valeur	*Imposable*	*Non imposable*	*Totale*	*Variation générale du rôle imp. & non imp.*
Terrain	**2,814,281,100 $**	**342,936,000 $**	***3,157,217,000 $***	
Bâtiment	**8,650,116,800 $**	**1,611,185,600 $**	***10.261.302.500 $***	
Totale	***11,464,397,900 $***	***1,954,121,600 $***	***13,418,519,500 $***	***21.7%***

SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

EN MATIÈRE DE FISCALITÉ MUNICIPALE

Date : 13 août 2012

Référence neutre : 2012 QCTAQ 08152

Dossier :
SAI-M-146232-0805 / SAI-M-146234-0805 / SAI-M-146236-0805 / SAI-M-178866-1012 / SAI-M-178870-1012 / SAI-M-178872-1012 / SAI-M-178874-1012

Devant les juges administratifs :
ROBERT SANCHE
ROBERT P. LANCTÔT

CIMENT ST-LAURENT INC.
Partie requérante
c.
VILLE DE LAVAL
Partie intimée

DÉCISION

[1] Le Tribunal est saisi de recours contestant l'exactitude des valeurs apparaissant aux rôles d'évaluation fonciers concernant des immeubles situés dans la Ville de Laval, propriétés de Ciment St-Laurent Inc. (ci-après CSL), dont les coordonnées sont les suivantes :

Unité d'évaluation :	2950, Montée Masson	
Matricule :	9458-85-9485-6	
Rôle d'évaluation contesté :	2007-2008-2009	2010-2011-2012
Dossiers :	SAI-M-146232-0805	SAI-M-178874-1012
Période :	Du : 01-01-2007 Au : 31-12-2009	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur inscrite au rôle :		
Terrain :	2 241 000 $	2 638 500 $
Bâtiment :	489 300 $	1 076 700 $
Total :	2 730 300 $	3 715 200 $
Proportion médiane :	100 %	100 %
Facteur comparatif :	1,00	1,00
Valeur uniformisée :	2 730 300 $	3 715 200 $

Unité d'évaluation :	1500, St-Martin Est		
Matricule :	8949-50-1865		
Rôle d'évaluation contesté :	2007-2008-2009	2007-2008-2009	2010-2011-2012
Dossiers :	SAI-M-146234-0805	SAI-M-146234-0805	SAI-M-178866-1012
Période :	Du : 01-01-2007 Au : 27-03-2008	Du : 28-03-2008 Au : 31-12-2009	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur inscrite au rôle :			
Terrain :	4 463 900 $	4 463 900 $	4 810 600 $
Bâtiment :	2 112 500 $	2 244 900 $	2 828 100 $
Total :	6 576 400 $	6 708 800 $	7 638 700 $
Proportion médiane :	100 %	100 %	100 %
Facteur comparatif :	1,00	1,00	1,00
Valeur uniformisée :	6 576 400 $	6 708 800 $	7 638 700 $

Unité d'évaluation :	100, Saulnier		
Matricule :	8849-88-6460-7		
Rôle d'évaluation contesté :	2007-2008-2009	2007-2008-2009	2010-2011-2012
Dossiers :	SAI-M-146236-0805	SAI-M-146236-0805	SAI-M-178870-1012
Période :	Du : 01-01-2007 Au : 31-12-2007	Du : 01-01-2008 Au : 31-12-2009	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur inscrite au rôle :			
Terrain :	5 434 600 $	5 434 600 $	5 478 900 $
Bâtiment :	2 399 000 $	2 560 000 $	3 264 600 $
Total :	7 833 600 $	7 994 600 $	8 743 500 $
Proportion médiane :	100 %	100 %	100 %
Facteur comparatif :	1,00	1,00	1,00
Valeur uniformisée :	7 833 600 $	7 994 600 $	8 743 500 $

Unité d'évaluation :	26, Saulnier
Matricule :	8849-27-8950-3
Rôle d'évaluation contesté :	2010-2011-2012
Dossiers :	SAI-M-178872-1012
Période :	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur inscrite au rôle :	
Terrain :	227 100 $
Bâtiment :	1 466 200 $
Total :	1 693 300 $
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	1 693 300 $

Observations préliminaires

[2] Des différentes conférences préparatoires qui ont eu lieu avant l'audience, un procès-verbal a été signé par les parties lequel fait état, entre autres, des ententes suivantes :

- l'ensemble des dossiers sera entendu dans une même audience;
- seule la méthode du coût est retenue;
- les valeurs des terrains sont admises;
- les superficies et les coûts de base de l'ensemble des bâtiments, dépendances, équipements et améliorations au sol sont admis;
- les facteurs temps, taxes, économique, paritaire et d'envergure sont admis.

[3] Tout au long de l'audience, d'autres points ont également fait l'objet d'admission et les parties ont convenu de résumer leurs conclusions respectives sur le tableau I-10. Les valeurs totales des bâtiments (bâtiments, améliorations et équipements), soutenues par les parties, se résument comme suit :

Conclusions : valeurs des bâtiments selon I-10

Adresse	RÔLE 2007		RÔLE 2010	
	Requérante	Intimée	Requérante	Intimée
26, Saulnier				
au 1er janvier 2010			1 216 300 $	1 403 900 $
100, Saulnier				
- au 1er janvier 2007	1 060 600 $	1 849 600 $		
- au 1er janvier 2008	1 121 500 $	2 018 900 $		
- au 1er janvier 2010			1 290 600 $	2 431 600 $
1500, St-Martin Est				
- au 1er janvier 2007	473 000 $	1 827 200 $		
- au 28 mars 2008	503 500 $	2 310 000 $		
- au 1er janvier 2010			623 100 $	2 737 900 $
2950, Masson				
- au 1er janvier 2007	99 100 $	1 031 $300 $		
- au 1er janvier 2010			83 800 $	1 214 200 $

[4] Ces écarts de valeur, sur lesquels le Tribunal doit se prononcer, résultent des points suivants :

- la portabilité au rôle de certains bâtiments ou équipements selon l'article 65;
- les facteurs de classe;
- la mesure de la dépréciation (vies économiques typiques et valeurs résiduelles)

[5] Les recours à l'encontre de ces quatre immeubles, et ce, pour les deux rôles fonciers sous contestation ont été entendus l'un à la suite de l'autre. Les propriétés à l'étude, que le Tribunal a visitées en présence des parties, sont situées et se décrivent sommairement comme ci-après.

[6] Le 26, Saulnier, le 100, Saulnier et le 1500, St-Martin sont tous à proximité l'un de l'autre et sont localisés dans le secteur Vimont de la ville de Laval. Le 2950, Masson Est, quant à lui, est situé plus à l'est, dans le secteur sud de Saint-François

[7] Alors que le 26, Saulnier est un site relié à la production d'asphalte, le 100, Saulnier est connu principalement comme une usine de béton. Quant au 1500, St-Martin, qui inclut également un plan d'asphalte, et au 2950, montée Masson, ils sont utilisés comme carrière.

Portabilité au rôle de certains bâtiments ou équipements selon l'article 65

[8] L'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.F.M.) est de toute première et principale importance dans le présent dossier. En effet, les deux parties y voient une interprétation en leur faveur qui constitue en grande partie le cœur du présent débat dont doit disposer la présente formation. Une multitude de biens meubles et immeubles est retenue par la partie intimée comme immeubles devant être portés au rôle, alors que pour la partie requérante tous ces mêmes biens constituent des équipements tombant sous l'exclusion qui découle de l'application de cet article qui stipule que :

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

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

1.1° une machine, un appareil et leurs accessoires qui sont utilisés ou destinés à des fins de lutte contre la pollution, au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), pouvant découler de la production industrielle ou à des fins de contrôle de cette pollution;

2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;

3° un terrain, un ouvrage d'aménagement d'un terrain et tout autre immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un tel terrain ou d'un tel ouvrage.

Toutefois, un système destiné à des fins mécaniques ou électriques et intégré à une construction visée au paragraphe 1º du deuxième alinéa est réputé ne pas faire partie de cette construction et peut être visé par le paragraphe 1º ou 1.1º du premier alinéa.

Lorsqu'un tel système n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1º ou 1.1º du premier alinéa et qu'il est notamment destiné à l'éclairage, au chauffage, à la climatisation, à la ventilation, à l'alimentation en eau ou à l'évacuation des eaux d'une construction visée au paragraphe 1º du deuxième alinéa, est exclue du rôle la partie de ce système qui entre dans ce champ d'application et qui excède ce qui serait normalement nécessaire pour le maintien en bon état de la construction et pour l'occupation de celle-ci par des personnes.

Lorsqu'un immeuble, autre qu'un système qui est visé par le quatrième alinéa, n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.

[9] Dans un premier temps, il faut donc analyser et cerner les distinctions utiles à la compréhension de certaines notions enchâssant l'article 65 L.F.M. À cet égard, il y a lieu de se référer dès à présent à la décision de la Cour suprême du Canada[1] qui précise, dans une décision unanime rendue par un banc de cinq juges et dont la décision fut délivrée par la juge Claire L'Heureux-Dubé, à l'effet que l'immeuble interpelé à l'article 65.1 L.F.M. ne correspond pas aux catégories traditionnelles d'immobilisation du Code civil du Québec :

« L'exemption prévue au par. 1° de l'art. 65 n'exclut pas de son champ d'application tous les bâtiments au sens du Code civil. Le texte de ce paragraphe, interprété et analysé dans le contexte d'énonciation qui lui est propre, commande avant tout d'examiner chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine donnée dans le cadre concret de la production industrielle, et ce, sans égard à la nature de leur immobilisation. C'est le critère de la production industrielle qui constitue la pierre angulaire du par. 1° de l'art. 65 et non les catégories traditionnelles d'immobilisation du Code civil. Vu la définition du mot «immeuble» à l'art. 1 de la Loi, il est clair que l'alinéa introductif de l'art. 65 ((Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants) ne fait pas de distinction entre les immeubles par nature et les objets mobiliers placés à perpétuelle demeure. De plus, les concepts de destination et d'utilisation qui ont été greffés aux termes «terrain» et «bâtiment» sont étrangers aux critères de l'immobilisation par nature en droit civil. Le sens des termes «terrain» et «bâtiment» doit donc être analysé en fonction du cadre législatif adopté par le législateur, lequel nuance et tempère les concepts du Code et se démarque des catégories traditionnelles du droit civil. Enfin, les termes «machine», «appareil» et «accessoires», qui ne font pas partie du vocabulaire propre au Code, peuvent englober dans le contexte du par. 1° de l'art. 65 toute une panoplie d'immeubles qui sont susceptibles d'être utilisés principalement à des fins de production industrielle

En l'espèce, la démarche suivie par le BREF est conforme à la lettre et à l'esprit du par. 1 ° de l'art. 65. Premièrement, il a appliqué les termes «machine», «appareil» et «accessoires» dans le cadre complexe des éléments d'une production industrielle, et ce, sans égard au débat portant sur la nature de leur immobilisation au sens du Code civil, ce qui traduit la lettre de l'alinéa introductif. Deuxièmement, il a tenu compte du fait qu'un immeuble ou une partie d'immeuble peut être indissociable d'une machine où d'un appareil et assurer, parla même occasion, un service à un terrain ou à un bâtiment. Les termes «utilisés principalement à des fins de production industrielle» et «compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci» commandent une telle lecture. La démarche du BREF découle du constat suivant: le par. 1° de l'art. 65 ne permet pas de conclure que tous les bâtiments ne peuvent jamais être exclus du rôle sous prétexte que certains bâtiments peuvent être desservis par des machines, des appareils ou leurs accessoires. »

[10] Au surplus, la notion d'immeuble à l'article 65 L.F.M. revêtant un caractère primordial pour circonscrire toutes opérations industrielles, qu'en est-il de sa définition contenue à l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* qui réfère elle-même à l'article 900 du Code civil du Québec ? Au chapitre de l'interprétation et de l'application, le terme « immeuble » est défini de la façon suivante :

Article 1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

[…]

« 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°;

1 *Saint-Basile, Village Sud (Corp. municipale de)* c. *Ciment Québec inc.*, [1993] 2 R.C.S. 823.

[11] D'autre part, le Code civil, à son article 900, spécifie ce qui constitue un immeuble :

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.

(Soulignement du Tribunal)

[12] Quant aux machines, appareils et accessoires, la juge Claire L'Heureux-Dubé, toujours dans le cadre de la décision citée ci-devant, les catégorise de la façon suivante :

« Les définitions des mots «machine» et «appareil» adoptées par le BREF d'une part, et la Cour provinciale de l'autre, ne diffèrent pas significativement. Les deux visent des objets destinés à produire un effet donné, le propre de la machine étant de transformer l'énergie. Or, replacées dans le contexte du par. 65(1) L.F.M., ces définitions peuvent englober toute une panoplie d'immeubles qui, sans égard aux distinctions propres au droit civil, seraient néanmoins utilisés principalement à des fins de production industrielle. »

[13] Puis, la juge indique la façon dont il faut examiner un complexe industriel, cet énoncé contredisant la position adoptée par la partie requérante qui suggère à la présente formation qu'il faut analyser un complexe industriel dans son ensemble pour décider des biens mobiliers ou immobiliers qui doivent être portés ou non au rôle :

« Au demeurant, le texte du par. 65(1) commande, avant tout, d'examiner chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine donnée non pas dans l'abstrait, mais dans le cadre concret de la production industrielle. Dans ces conditions, il me paraît à tout le moins hasardeux de référer généralement aux structures, socles, ou toits d'une usine sans égard au cadre fonctionnel dans lequel ces immeubles peuvent, chacun, évoluer. L'exemple du distributeur de pierre faisant partie de la nouvelle usine de l'appelante est, à cet égard, significatif. »

(Soulignement du Tribunal)

[…]

Sans me prononcer, pour autant, sur l'exactitude des conclusions factuelles du BREF, la démarche de celui-ci demeure, à mes yeux, la plus fidèle à la lettre et à l'esprit du par. 65(1). En premier lieu, elle applique les termes «machine», «appareil» et «accessoires» dans le cadre complexe des éléments d'une production industrielle et ce, sans égard au débat portant sur la nature de leur immobilisation au sens du Code civil, ce qui traduit la lettre de l'alinéa introductif («Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants»). Ce débat serait, en soi, générateur de difficultés considérables. La frontière entre l'immobilisation par destination et l'immobilisation par nature étant avant tout d'ordre factuel, elle se révèle souvent très mince.

En second lieu, la démarche du BREF tient compte du fait, par ailleurs capital, qu'un immeuble ou une partie d'immeuble puissent être indissociables d'une machine où d'un appareil et assurer, par la même occasion, un service à un terrain ou un bâtiment. Les termes «utilisés principalement à des fins de production industrielle» et «compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci» commandent, à mes yeux, une telle lecture. (Je souligne.) Ainsi, dans le cas du distributeur de pierre, la preuve était à l'effet que la structure supportant le revêtement extérieur n'avait pas pour seul but de recouvrir les machines et appareils pour les protéger des intempéries, ce dernier étant également un mécanisme de contrôle du pourcentage d'humidité, exigence propre au processus de fabrication de ciment. Le débat se résumait, dès lors, à une question de proportion, sujette à une contre-preuve, selon les faits de l'espèce. L'article 2 L.F.M. dispose en effet :

2. À moins que le contexte n'indique le contraire, une disposition de la présente loi qui vise un immeuble, un meuble ou une unité d'évaluation est réputée viser une partie d'un tel immeuble, meuble ou unité d'évaluation, si cette

partie seulement entre dans le champ d'application de la disposition.»

[14] En conclusion de cette importante affaire où la Cour suprême ne devait disposer que de la seule interprétation de l'article 65 L.F.M., elle résume ainsi la réflexion du plus haut tribunal ainsi :

« Tout en évitant de poser le problème en termes d'immobilisation par nature ou par destination, ce que le texte de loi évacue dès l'alinéa introductif, la démarche du BREF découle, en dernière analyse, du constat suivant: le par. 65(1) ne permet pas de conclure que tous les bâtiments ne peuvent jamais être exclus du rôle sous prétexte que certains bâtiments peuvent être desservis par des machines, des appareils ou leurs accessoires. Et l'esprit, et la lettre de cette disposition appellent plutôt un examen de chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine dans le cadre concret de la production industrielle et ce, conformément à l'intention du législateur. Dans ces conditions, je ne puis conclure, à l'instar de la Cour provinciale et de la Cour d'appel, que l'exemption prévue par le par. 65(1) L.F.M. ne s'applique restrictivement qu'aux seuls biens mobiliers tels que définis à l'art. 1 L.F.M., à l'exclusion des bâtiments au sens du Code civil.»

(Soulignement du Tribunal)

[15] D'ailleurs, dans le cadre d'une décision du Tribunal rendue par les juges Louise Bélanger et Pierre Lanthier plus récemment (SAI-M-140384-0712/SAI-M-144646-0803) *Les emballages Mitchell-Lincoln Ltée* c. *Ville de Montréal et Mitchell Garfinkle*), soit en 2009, ces derniers disposent à leur tour du sujet pointu que constitue l'article 65 L.F.M. et rapportent des extraits de ce même jugement de la Cour suprême cité ci-devant :

« [46] Dans le célèbre arrêt Ciment Québec, la Cour suprême retient, dans son interprétation de cette disposition législative, les critères énoncés par le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec, le « BREF », dans la même affaire[6] :

« 2. Le paragraphe 65(1)

Le BREF a jugé que les critères du par. 65(1) L.F.M. étaient au nombre de quatre (à la p. 493):

Les critères retenus sont donc les suivants pour qu'un immeuble ou une partie de celui-ci ne soit pas porté au rôle selon l'article 65 de la Loi sur la fiscalité municipale, alinéa 1er:

1) Il s'agit d'un immeuble;

2) Il s'agit soit:

a) d'un ensemble de mécanismes combinés pour recevoir une forme d'énergie, la transformer et la restituer sous une forme plus appropriée ou pour produire un effet donné (machine);

b) d'un assemblage de plusieurs organes assurant l'exécution d'un travail, l'observation d'un phénomène ou la réalisation de certaines mesures (appareil);

c) d'un instrument, ou autre objet immobilier qui ne fait pas partie intégrante d'une machine, ou qui sert à une activité particulière mais qui est indissociable d'une machine ou d'un appareil (accessoire);

3) Cet immeuble est utilisé principalement à une fin industrielle précise soit la production, c'est-à-dire à rendre vendable et utilisable, vendable et utilisable par les usagers ou les autres appareils, une marchandise donnée (pierre);

4) Cet immeuble n'a pas pour objet, c'est-à-dire que son existence ne se justifie pas par le fait qu'il assure un service (ce qui n'est pas la seule présence physique d'un objet matériel qui adhère au sol ou au bâtiment) à un terrain ou un bâtiment au sens du droit commun, et cela en tenant compte de l'utilisation faite du bâtiment, soit en voyant s'il est utilisé à des fins de production industrielle. [Je souligne.] »

(Soulignements de la Cour suprême)

[47] Les trois premiers critères énoncés par le BREF et retenus par la Cour suprême sont toujours pertinents.

[48] Il en va autrement, toutefois, du quatrième critère puisque ce dernier résultait de l'interprétation du segment in fine du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 65 LFM abrogé en 1993[7]. Celui-ci prévoyait que pour être exclus du rôle, les immeubles devaient, de plus, ne pas avoir « pour objet d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment, compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci ou à laquelle il est destiné ».

[49] Parallèlement à cette abrogation, des alinéas ont été ajoutés. Il s'agit des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 65 LFM qui édictent :

Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, outre un terrain et un ouvrage d'aménagement d'un terrain:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;

3° un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle.

Un système mécanique ou électrique intégré à une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses ne fait pas partie de cette construction et peut être visé, selon le cas, au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa ou au paragraphe 3° du deuxième alinéa.

Lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.

[50] Dans Ciment Québec, la Cour suprême précise que les biens qui sont immeubles par leur nature - et non seulement les objets mobiliers immobilisés par destination - peuvent être visés par le paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 65 LFM. Elle ajoute que chaque immeuble doit être examiné individuellement pour déterminer si, de façon concrète, il est utilisé ou destiné à des fins de production industrielle. Nous lisons :

« Tout en évitant de poser le problème en termes d'immobilisation par nature ou par destination, ce que le texte de loi évacue dès l'alinéa introductif, la démarche du BREF découle, en dernière analyse, du constat suivant: le par. 65(1) ne permet pas de conclure que <u>tous</u> les bâtiments ne peuvent jamais être exclus du rôle sous prétexte que <u>certains</u> bâtiments peuvent être desservis par des machines, des appareils ou leurs accessoires. Et l'esprit, et la lettre de cette disposition appellent plutôt un examen de chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine dans le cadre concret de la production industrielle, et ce, conformément à l'intention du législateur. Dans ces conditions, je ne puis conclure, à l'instar de la Cour provinciale et de la Cour d'appel, que l'exemption prévue par le par. 65(1) L.F.M. ne s'applique restrictivement qu'aux seuls biens mobiliers tels que définis à l'art. 1 L.F.M., à l'exclusion des bâtiments au sens du Code civil. »

[6] B.R.E.F., nº Q85-0826, le 29 août 1985.

[7] Loi modifiant de nouveau la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives, L.Q. 1993, c. 78, a. 4.

(Soulignements de la Cour suprême) »

[16] Dans le cadre d'une décision encore plus récente, soit en 2011, à nouveau les juges Bélanger et Lanthier rappellent l'importance des notions énoncées à l'article 65 L.F.M. et principalement, l'intention du législateur lors de l'incorporation de cet article dans la *Loi sur la fiscalité municipale* sanctionnée le 21 décembre 1979. En effet, dans l'affaire de *Samuel & Fils & Cie (Québec) Ltée* c. *Ville de Laval* (SAI-M-146424-0805/ SAI-M-174614-1008) disposant de l'outillage pneumatique de l'entreprise, les juges relèvent l'importance du libellé de l'article 65, alinéa 1 où l'on précise quels sont les machines, appareils ou accessoires que cet article englobe, soit ceux ***« destinés à des fins de production industrielles »*** :

« [61] Samuel conteste l'inscription au rôle de certains équipements situés dans le bâtiment 4 (garage) dont la description et le coût de base sont ainsi précisés :

Compresseur d'air : 5 650 $

Tuyauterie d'alimentation en air comprimé :458 $

Support mural pour outils : 330 $

[62] Selon le témoignage du surintendant d'usine, en fonction depuis 20 ans, ces équipements servent à l'entretien des camions et non à celui des machines de production. Selon le témoignage de l'évaluateur de Samuel, ils sont davantage utilisés dans l'atelier attenant au garage, pour l'entretien des équipements, que dans le garage. Ce dernier prétend pourtant, dans son expertise, qu'ils servent à l'entretien des véhicules de Samuel[30].

[63] De l'avis du Tribunal, la prépondérance de la preuve établit que les équipements dont l'inscription au rôle est contestée, servant à de l'outillage pneumatique, sont destinés d'abord et avant tout à l'entretien des camions de l'entreprise. Ils sont possiblement utilisés, au besoin, pour diverses fonctions d'entretien général des bâtiments, voire même de certaines machines. Mais la preuve n'établit pas une utilisation ou une destination principale à des fins de production.

[64] En conséquence, le Tribunal maintient leur inscription au rôle.

---

[30] Pièce R-5, pages 47 et E-2 et pièce R-5 (B). »

[17] Les grands principes eu égard aux termes utilisés par le législateur dans l'article 65 L.F.M. étant globalement circonscrits, qu'en est-il de la position des intervenants au présent dossier ? D'abord, **la partie requérante, Ciment St-Laurent Inc.**, réfère le Tribunal à une décision rendue par ce dernier dans l'affaire des *Produits Mica-Suzorite Inc.* c. *Ville de Boucherville* (SAI-M-050582-9809, 05-12-2000) où les juges composant la formation traitent du processus de fabrication et de la continuité de l'opération industrielle en ces termes :

« [108] <u>Ainsi, si on résume le processus de production décrit dans cette affaire, il commence au soutirage de la matière première (cf. page 486, par. 26) et se termine à la coulée (cf. page 488 par. 35).</u>

(Soulignement du Tribunal)

[109] Dans cette affaire le processus de production se termine donc là où et au moment ou le produit fini est prêt à être acheminé à l'entreposage.

[110] On cite aussi l'affaire R.J.R MacDonald en page 487 au paragraphe 33 et qui fait état de:

« On y indique que des robots servant à l'empilage et à l'emballage sous plastique scellant des caisses de cigarettes, sont situés dans l'aire de production dont ils marquent la fin, parce qu'ils servent à évacuer le produit fini qui est alors dirigé vers l'entrepôt.»

[111] Mentionnons aussi l'affaire Q.I.T fer et titane inc. aussi mentionnée au paragraphe 34 en page 487.

[112] Cette affaire a d'importantes similarités avec le présent cas, en ce qu'il s'agit aussi d'un processus de raffinement de minerai.

« Pour identifier le point où l'aire de production industrielle se termine, il importe de se demander préalablement quel est l'objectif poursuivi par cette production… il appert que la production industrielle se termine dans la tour de transbordement…»

[113] Dans notre affaire, la preuve démontre que la production industrielle s'échelonne du premier concasseur jusqu'aux silos d'ensachage, et en regard des affaires précitées, incluant lesdits silos, puisque c'est seulement à la sortie de ces silos que le produit fini est…évacué et dirigé vers l'entrepôt.

[114] La preuve démontre de plus que tout le système de dépoussiérage centralisé vers le silo identifié sous le numéro 6, sert aussi de récupérateur des dites poussières qui en elles-mêmes constituent du produit fini.

[115] Nous concluons donc que tous les équipements identifiés à la pièce R-9 et situés entre le premier concasseur et les silos d'ensachage et incluant le système de dépoussiérage, sont des équipements de production au sens de l'article 65 L.F.M. et n'ont pas à être portés au rôle.»

[18] D'ailleurs, à l'égard de cette notion de processus industriel et de continuité de l'opération industrielle, **la partie requérante** réfère aussi la présente formation à une décision antérieure rendue par le BREF en 1995 dans l'affaire de *Construction Désourdy* c. *Montréal (Ville de) et Communauté urbaine de Montréal* (M95-1057) et cite certains passages avec lesquels, la présente formation n'est pas nécessairement en accord alors qu'il avait été décidé que :

« Faut-il le rappeler, la production industrielle constitue une série d'activités formant un tout depuis l'entrée des matières premières à l'usine jusqu'à l'étape précédant l'entreposage ou l'expédition des produits finis pour la vente. En conséquence, la dissection d'une usine en une multitude de composantes ne constitue pas une approche valable puisqu'elle ne correspond pas à l'orientation précise apportée par la jurisprudence.

Une autre bonne façon de cerner la continuité d'un procédé de production industrielle consiste à vérifier le cheminement des matières premières jusqu'à l'obtention du produit fini ou jusqu'à l'atteinte des objectifs propres à une production industrielle. C'est sensiblement l'orientation générale qui apparaît dans deux décisions très récentes du Bureau et qui concerne l'application du premier paragraphe de l'article 65 de la Loi.

(Soulignement du Tribunal)

En fonction de l'espèce, il y a donc production industrielle puisqu'une importante quantité de béton bitumineux est fabriquée à partir de matières premières à l'aide d'un matériel approprié ainsi que des connaissances et habilités professionnelles d'un personnel spécialisé selon la demande. Cette production industrielle ne pouvant être dissociée d'un rigoureux contrôle de qualité dans les différentes opérations qui mènent à la réalisation d'un produit fini directement consommable, il n'y a pas lieu de disloquer cette production industrielle en cours d'exercice.

Or, le béton bitumineux authentique n'existe qu'â une température supérieure à 100° Celsius et en présentant une consistance non compactée. Sans cette température et cette consistance spécifiques,

il ne s'agit plus de béton bitumineux pouvant être considéré acceptable par la clientèle mais plutôt d'un produit disqualifié et sans valeur à jeter dans les rebuts.

La preuve révèle avec clarté qu'il n'existe pas de véritable entreposage pour un produit aussi fragile et doté d'une si courte vie qu'est le «béton bitumineux». C'est donc uniquement à l'étape du déversement dans les camions que se termine le procédé de fabrication puisque c'est à cette étape, par test d'échantillonnages dans les camions, que s'effectuent le contrôle de qualité et la prise en charge par les premiers intermédiaires du produit fini. Avant ce moment, il s'agit encore de matières premières en voie d'assemblage et susceptibles de devenir du béton bitumineux pouvant satisfaire à la demande avec toutes ses exigences.

Dès lors, l'activité de passage du béton bitumineux dans les silos chauffés peut être assimilée à un entreposage temporaire en cours de production industrielle et doit être classée comme une étape à intégrer au processus de fabrication industrielle. Étant donné que tous les biens en litige se situent dans cette étape de la production industrielle, il faut donc vérifier si ces biens présentent également une relation d'utilité au terrain ou au bâtiment.»

(Soulignement du Tribunal)

[19] À cet égard, dans le cadre de cette même décision, il est traité de l'existence de silos d'entreposage dans le processus de production de béton bitumineux et de l'importance de vérifier si ces équipements apportent quelque service au terrain ou au bâtiment. Si ce n'est pas le cas, il en est déduit qu'ils font partie du processus industriel et ne doivent pas être portés au rôle :

« 1. Les trois silos:

De toute évidence, les trois silos en litige constituent un mode alternatif de production industrielle ou une étape particulière dans le processus de production de béton bitumineux.

À l'intérieur des activités dans l'industrie de la plaignante, ces silos agissent comme des substituts du contenant du mélangeur qu'ils libèrent pour lui permettre de poursuivre sa production. Ces silos peuvent donc être qualifiés de «machines, appareils ou accessoires» de la production industrielle.

Ces silos n'ont aucunement pour objet d'assurer un service au terrain ou au bâtiment parce que c'est seulement l'usine de production de béton bitumineux qu'ils viennent compléter à titre d'accessoires du mélangeur et d'appareils de préparation et d'expédition du produit arrivant à son étape finale de production industrielle. »

[20] Puis, traitant de la charpente des silos, les auteurs de la décision s'expriment ainsi :

« 2. La charpente des silos:

Étant donné que les silos en litige doivent avoir une forme particulière pour recevoir le béton bitumineux, étant donné que ces silos doivent en plus être dotés d'éléments de chauffage adéquats pour que le produit puisse éventuellement être classé produit fini et non rebuts, et, étant donné que les silos doivent permettre une évacuation dans les camions où le béton bitumineux pourra recevoir un test final, il devient évident que ces silos ne peuvent reposer directement sur le sol. En conséquence, la charpente des silos ne participe pas de la nature du sol et n'en est pas le prolongement puisque, sans cette structure, les silos ne seraient pas complets ni fonctionnels. La charpente des silos se présente donc comme un accessoire des silos sans vocation de modifier fondamentalement un terrain ou un bâtiment.

La charpente des silos ne doit pas être considérée dans le rôle.»

[21] La présente formation, avec tout respect, est tout à fait en désaccord avec les conclusions de cette jurisprudence citée par la partie requérante tant en ce qui concerne les silos eux-mêmes que la charpente de ces derniers. Le béton bitumineux ou ce qu'on appelle communément l'asphalte est un produit complet au moment où il est évacué par le plan d'asphalte lui-même. Il ne reste alors qu'à le déverser dans des camions qui le transporteront là où il est requis. Dans les circonstances, ces silos qui autorisent une production satisfaisante à la demande ponctuelle en saison estivale, ne servent que d'entreposage et aucunement à la production industrielle d'asphalte. Ils doivent conséquemment être portés au rôle, contrairement aux silos de ciment qui permettent le soutirage de la matière première pour l'usine de béton au même titre que les bennes qui approvisionnent cette dernière des autres matières utiles à la fabrication du béton. Ces mêmes bennes ne sont pas portées au rôle par l'évaluateur de la partie intimée.

[22] À ce titre, il y a lieu de rappeler aussi que la poudre de ciment constituant une matière volatile en soi, les silos contenant cette poudre jouent un rôle actif dans la production industrielle sans lesquels la matière première ne pourrait être soutirée efficacement. Ainsi, la présente formation est d'avis que le processus industriel de la fabrication du béton débute depuis ces derniers silos.

[23] Dans les circonstances, il est clair aussi que la présente formation ne retient pas certains principes relevés dans **la jurisprudence citée par la partie requérante** aux titres des accessoires comme les escaliers et les passerelles, dont fait état les arrêts de *Construction Desourdy* c. *Montréal et CUM* ainsi que l'arrêt *G. Kohn Enterprises Ltd & Les Plastiques Balcan Ltée* c. *Ville de St-Léonard et Ville de Montréal et CUM* (M95-0786, 1995-05-05). L'analyse du Tribunal en regard de tous ces accessoires s'appuie sur une jurisprudence où la primauté des critères s'attarde principalement au rôle actif des divers équipements dans l'exercice de la production industrielle, comme précisé dans l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire d'*Aluminerie Alouette* c. *Ville de Sept-Îles*[2] (ci-après « Alouette ».

[24] Aussi, faut-il le rappeler, **la partie requérante**, faisant valoir que le processus d'une opération industrielle doit être pris dans son ensemble et non unité par unité pour disposer de sa mise au rôle ou non, réfère la présente formation à une décision récente connue comme étant l'affaire *Corporation d'aliments Ronzoni du Canada* c. *Ville de Montréal* (SAI-M-144698-0803) où les juges Collin et Dion concluent que même des étagères peuvent être incluses dans une opération industrielle si elles permettent de livrer le produit fini. Avec tout respect, comme nous l'avons déjà rapporté, ci-devant, il ne s'agit pas de la position dégagée par la Cour suprême dans Ciment Québec et la présente formation s'en tient à cette dernière.

[25] Quant au Guide publié par le MAMR et connu sous l'appellation : *La mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec*, produit sous la cote R-15A**,** en réponse aux experts qui s'y réfèrent dans une large mesure pour appuyer leurs dires quant aux biens devant être mis au rôle ou non, le Tribunal rappelle les propos tenus alors par le juge Gilles Lareau de la Cour du Québec dans la décision de *Ville de Windsor* c. *Domtar Inc.* (450-000863-091/ 2010 QCCQ9031) :

« [249] Le MAMR a publié un guide d'application des paragraphes 1 ° et 1.1° du premier alinéa de l'article 65 de la Loi sur la fiscalité municipale (Le Guide). Ce Guide, préparé à la demande et pour le MAMR, porte sur la mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec. Bien qu'il n'ait aucune portée réglementaire pas plus qu'il ne constitue un avis juridique, il peut quand même représenter un outil de référence en ce qu'il représente le résultat d'un effort collectif de concertation entre représentants municipaux et ceux des entreprises

2 C.A. 200-09-001705-976, 1999-01-29.

industrielles concernées. En ce sens, l'usage de cet ouvrage revêt une certaine utilité interprétative en l'absence d'autres définitions contenues dans la Loi. »

(Soulignement du Tribunal)

[26] Pour sa part, sur le plan jurisprudentiel, **la partie intimée, Ville de Laval**, fait appel à deux décisions pour traiter de l'applicabilité de l'article 65 L.F.M. et doctrinalement se réfère avec abondance au Guide *« Mise au rôle des biens immobiliers industriels »*. Ces décisions sont le jugement de la Cour d'appel du Québec dans les affaires *Alouette* et *Ciment Québec Inc.*[3], ci-après « Ciment Que ».

[27] En effet, le 29 janvier 1999, les juges Proulx, Robert et Philippon de la Cour d'appel du Québec rendaient une décision fort importante eu égard à l'article 65 (1) L.F.M. dans l'affaire « Alouette ». Dans un premier temps, ils disposaient de façon générale de l'exclusion de certains équipements en affirmant que :

« La Cour du Québec a erré en évacuant de l'analyse le critère du «rôle actif dans la production industrielle» de l'immeuble ou partie d'immeuble indissociable de la machine. Par contre, le BREF avait lui-même erré en affirmant que les piliers, fondations et structures d'un immeuble ne pouvaient être exclus en vertu de l'article 65(1) LFM à moins qu'ils ne forment une partie constituante d'une machine. En effet, il découle de l'arrêt Ciment Québec, plus spécifiquement de la définition d'accessoire, qu'un immeuble (ou partie d'immeuble) sans faire partie intégrante d'une machine, peut néanmoins en être indissociable et, s'il participe principalement à la production industrielle, être exclu en vertu de l'article 65(1) LFM.

Il faut maintenant se demander dans quelle mesure ces erreurs commises par le BREF et la Cour du Québec dans l'interprétation de l'article 65(1) LFM ont vicié leur décision d'accorder ou non l'exclusion aux éléments d'actif en cause:

a) structures de support de huit machines de service MSE (machine de service de l'électrolyse);

b) galeries de convoyeur;

c) supports de gaines d'évacuation de gaz;

d) structures des tours et supports de divers équipements;

e) escaliers, échelles et plates-formes d'équipements;

f) éseaux électriques;

g) convoyeur de 1 695 mètres;

h) équipements de lutte contre la pollution; »

(Soulignement du Tribunal)

[28] Qu'en est-il maintenant de tous ces accessoires aux équipements principaux destinés à des fins de production industrielle, toujours en fonction de l'article 65 L.F.M. ? D'abord, traitant du point a) ci-devant, soit **Les structures de support des machines de service de l'électrolyse,** le plus haut tribunal du Québec, après analyse de ces éléments dits accessoires aux équipements principaux, par l'entremise du juge Philippon qui a rédigé le jugement pour la formation, conclut de la façon suivante et dispose spécifiquement de cette notion de *« rôle actif dans la production industrielle »* :

« À mon avis, il n'est pas nécessaire de trancher cette question. En effet, dans la mesure où les colonnes, autant la partie supportant le chemin de roulement que la partie supportant le revêtement extérieur, n'ont qu'un rôle de soutien, il faut conclure qu'elles n'ont pas de rôle actif dans la production industrielle. L'expert Carrier confirme que les colonnes n'ont qu'un rôle de support. »

3 *Supra*, note 1.

[29] Puis, traitant des **galeries des convoyeurs**, le juge s'exprime ainsi :

« Il s'agit de la structure tubulaire qui supporte et abrite les convoyeurs. Le BREF a refusé d'exclure ces éléments d'actif parce qu'il n'avait qu'une fonction d'abri et ne participait pas à la production industrielle. »

[…]

« Les galeries ayant un simple rôle de soutien, il faut conclure qu'elles n'ont pas de rôle actif dans la production industrielle et, par conséquent, ne peuvent bénéficier de l'exclusion prévue à l'article 65(1) LFM. Tel qu'expliqué précédemment, en décidant si les galeries de convoyeurs doivent être exclues du rôle en vertu de l'article 65(1) LFM, le BREF tranche une question mixte de fait et de droit, la norme de contrôle applicable est celle de l'erreur déraisonnable. Le BREF qui a omis la fonction support -mais c'est sans conséquence - tout en retenant la fonction abri, n'a commis aucune erreur déraisonnable en incluant les galeries de convoyeurs au rôle d'évaluation. C'est plutôt la Cour du Québec qui a erré en excluant ces éléments d'actifs à la suite de l'application d'un principe de droit erroné. »

(Soulignement du Tribunal)

[30] Quant aux **structures des tours et supports de divers équipements**, la Cour d'appel, se référant à la décision de la Cour suprême dans « Ciment Que », procède à certaines distinctions qui ont toute leur signification dans le présent dossier :

« Le fait que ces structures aient été spécialement conçues pour supporter les charges et vibrations des machines ne leur confère pas pour autant un rôle actif dans la production industrielle. Ces tours n'ont qu'un rôle de soutien de la machinerie et leur valeur doit être portée au rôle. Elles se distinguent ainsi de la tour des concasseurs secondaires exclue du rôle par le BREF dans l'affaire Ciment Québec. En effet, la tour des concasseurs secondaires n'avait pas qu'une simple fonction de support, elle agissait comme un réservoir tampon acheminant, par gravité, la matière première aux concasseurs. Le même raisonnement s'applique aux bases de béton et supports d'acier des autres machines. »

[31] Ensuite, d'une importance non négligeable dans la présente cause, les accessoires aux équipements de production connus comme étant les **« escaliers, échelles et plates-formes »** font l'objet de la stipulation suivante par la Cour d'appel :

« À mon avis, ces escaliers, échelles et plates-formes permettant à la main-d'œuvre d'accéder aux machines pour en faire l'entretien ne jouent pas de rôle actif dans la production industrielle, c'est-à-dire le fait «de rendre vendable et utilisable, vendable ou utilisable par les usagers ou les autres appareils, une marchandise donnée». La décision du BREF de les inclure au rôle était donc tout à fait raisonnable et la Cour du Québec n'était pas justifiée d'intervenir pour renverser cette décision. »

[32] Au sujet du réseau électrique, le juge Philippon tranche en toute logique qu'il s'agit d'un équipement sans lequel toute opération industrielle est impensable :

« Ce réseau électrique peut être qualifié d'accessoire au sens de l'article 65 (1) LFM car il s'agit d'un élément indissociable des machines. Cet accessoire est utilisé à des fins de production industrielle puisqu'il rend une marchandise donnée (l'électricité) utilisable par les autres appareils. Enfin, le réseau électrique est utilisé principalement à des fins de production industrielle car, comme dans la décision Compagnie de papier Québec & Ontario seule une infime portion de ce réseau (1%) est au service du terrain et des bâtiments. »

[33] Puis ensuite, **les convoyeurs** jouant un rôle majeur dans la production industrielle de la partie requérante, il y a lieu de retenir dans cette même décision que **la notion de transfert** apparaît comme l'élément majeur pour exclure du rôle ou non un convoyeur; selon que l'opération industrielle dépend de l'apport ou de la disposition par le convoyeur de la matière première et du produit fini. Alors doit-il être exclu ? À cet égard, la Cour d'appel cite des extraits importants depuis le jugement en appel de la Cour du Québec

et de la jurisprudence citée par « Alouette » dans le cadre de son appel devant la Cour d'appel du Québec :

« Le BREF fixe le début de la production industrielle au moment où la matière première est extraite des silos pour être acheminée vers le site de production. Considérant que le convoyeur sert précisément à effectuer ce transfert, le BREF affirme qu'il doit être exclu. La Cour du Québec confirme cette décision. Le juge Lavoie indique:

Le meilleur test consiste encore à vérifier de façon concrète le rôle joué par le convoyeur à l'intérieur de la chaîne de production décrite par la preuve. Or l'analogie est évidente ici avec le troisième réservoir-tampon de brai liquide exclu du rôle par le Bureau parce qu'étant un élément intégré directement à la production. La justesse de la conclusion du B.R.E.F. nous paraît d'autant plus solide que le convoyeur est relié intimement au processus d'introduction des matières premières, l'alumine et le coke, au cœur de la fabrication d'aluminium, dans les salles de cuves, et à celui des anodes, dans l'atelier du même nom. L'emplacement géographique où se trouvent rassemblés les intrants de production importe, à notre avis, beaucoup moins que le lien étroit joué par cet équipement dans la chaîne de production. Ainsi même si ce convoyeur, contrairement au réservoir-tampon de brai liquide, se situe physiquement à l'extérieur du cœur du site de fabrication lui-même, il n'en est pas moins directement intégré. Il constitue un membre indispensable sans lequel la production serait impossible.

En appel de ce jugement, la Ville plaide que la présente affaire se distingue de celle de Compagnie de papier Québec et Ontario parce que la matière première passe des silos d'entreposage aux réservoirs de rétention (day-tanks) sans subir de transformation. Elle précise que ce n'est qu'à la sortie des réservoirs de rétention que l'alumine et le coke pénètrent à l'intérieur de l'aire de production. Elle ajoute que le critère de l'«indispensabilité» utilisé par la Cour du Québec, est inadéquat dans le cadre de l'application de l'article 65 (1) LFM.

De son côté, Alouette indique que l'arrêt Ciment Québec ne traite pas du point de départ de la production industrielle. Il faut donc s'en remettre au jugement de la Cour supérieure dans Compagnie de papier Québec et Ontario. Dans cette affaire, le début du circuit de production est fixé au départ de la réserve primaire de matières premières. En l'espèce, les silos, point de départ du convoyeur, constituent les réserves primaires de matières premières, donc le début de la production industrielle. Alouette insiste sur le fait que les réservoirs de rétention ont été exclus du rôle par l'évaluateur municipal à titre d'accessoires. Selon elle, il s'agit là d'un « aveu de l'évaluateur à l'effet que le soutirage des matières premières a débuté avant leur passage par ces réservoirs ».

Dans la décision Compagnie de papier Québec et Ontario, le juge Rioux écrit[42]:

« Les convoyeurs et empileurs sont visés aux postes S-1 à S-24 et W-1 à W-25 de la pièce D-8, mais pour leurs parties mobiles seulement. Quant aux structures métalliques les supportant et aux bases de béton, elles font partie de l'évaluation de base.

La demanderesse dit que ses convoyeurs et empileurs doivent être exclus du rôle car ils sont visés au paragraphe 7 de l'article 65, étant des ouvrages destinés à l'acheminement du bois vers une usine de transformation, et aussi parce que ce sont des machines ou des appareils servant principalement à des fins de production industrielle. En outre, les convoyeurs et empileurs seraient des accessoires indispensables et indissociables des machines et appareils qu'ils relient entre eux.

La défenderesse nie pour sa part, avec raison, que le paragraphe 7 de l'article 65 puisse être invoqué, car les convoyeurs et empileurs ne dirigent pas de bois vers l'usine : ils font tous partie de l'usine de la demanderesse, qui comprend la cour extérieure, laquelle n'est qu'une extension de l'usine. Elle y entrepose sa matière première et y exécute même une première opération de production, à savoir l'écorçage du bois.

Le Tribunal ne peut souscrire toutefois au deuxième argument de la défenderesse voulant que ces machines ou appareils ne sont pas utilisés à des fins de production industrielle, mais plutôt à des fins de transport. Le transport du bois, de l'avis du Tribunal, est terminé lorsqu'il a été livré dans la cour extérieure de l'usine. Par la suite, il entre dans le processus de transformation. On ne peut, comme le fait la défenderesse, considérer chaque machine ou appareil comme une mini-usine où s'effectueraient des opérations indépendantes de transport. Les convoyeurs et empileurs sont donc des machines ou appareils qui participent directement au processus industriel; il en est de même des convoyeurs à copeaux.

Le Tribunal en vient donc à la conclusion que doivent être rayées du rôle les parties mobiles des convoyeurs et empileurs.

J'accepte ce raisonnement et dans ce contexte, la décision du BREF d'exclure de cet élément d'actif - question mixte de fait et de droit soumise à la norme de contrôle de l'erreur déraisonnable[43] - est tout à fait raisonnable et la Cour du Québec, bien qu'elle ait utilisé un critère inadéquat, a eu raison de la confirmer.

---

[42] J.E. 89-200(C.S.)
[43] L.R.Q., c. F-2.1».

[34] Ainsi, ces nombreuses citations tirées de la jurisprudence enseignent et précisent que dans le présent dossier, tous les biens immobiliers ou mobiliers, analysés séparément et non globalement comme le prétend la partie requérante et **jouant un rôle actif dans la production industrielle** doivent être exclus du rôle en vertu de l'article 65 L.F.M.

[35] Plus particulièrement, en fonction de la notion fort importante retenue dans le paragraphe précédent, ces éléments devant être exclus du rôle, sont les bennes, les concasseurs et tamiseurs dans leur ensemble qui n'ont pas été portés au rôle d'ailleurs par la partie intimée, l'usine de béton dans tout son ensemble incluant les silos de ciment, l'usine d'asphalte avec une exclusion des silos de produits finis excédentaires ou entreposage qui doivent être portés au rôle, tous les convoyeurs, incluant les empileurs en raison de leur rôle absolument actif jusqu'à l'évacuation du produit fini et tout le réseau électrique dont la jurisprudence retient une exclusion globale et complète .

[36] Quant au système de dépoussiérage relié à chacun des concasseurs et tamiseurs, incluant les tôles bleues ou d'autres couleurs retenant la poussière, après analyse, la présente formation est d'avis que ce système dans son entier doit être exclus du rôle et ce conformément à l'article 65 (1.1) L.F.M. Sans ces systèmes de retenue, la partie requérante ne pourrait activer son opération industrielle gardant à l'esprit que tous ces systèmes anti-pollution sont absolument requis pour opérer dans une ville dont la population à proximité est de l'envergure de celle de la partie intimée. Il y a donc lieu de conclure que ces derniers systèmes jouent un rôle tout à fait actif et sont destinés à des fins de lutte contre la pollution industrielle.

[37] Toutefois, il en va autrement pour tous les équipements de soutien qui ne jouent pas un rôle actif dans la production industrielle de la partie requérante et qui ne permettent pas nécessairement d'évacuer un produit fini. Ainsi en est-il pour toutes les structures de soutien aux équipements de production industrielle, dont les escaliers, échelles et passerelles qui servent plutôt à l'entretien des équipements et à toutes les bases de béton servant d'appui aux équipements, ces dernières étant exclues spécifiquement par l'article 65 L.F.M.

[38] Finalement, il apparaît clairement à la présente formation, que les équipements se trouvant dans les garages d'entretien doivent être portés au rôle parce que ne jouant aucun rôle actif dans la production industrielle, comme défini par la Cour d'appel du Québec. Il en va ainsi, plus spécifiquement, pour le garage d'entretien du 100, rue Saulnier qui sert principalement à l'entretien des bétonnières, lesquelles reçoivent et livrent un produit déjà fini lors de son évacuation de l'usine.

Les facteurs de classe

[39] Selon le tableau I-10, les différents facteurs de classe retenus par les experts sont les suivants :

		Facteur de classe retenu par	
		Intimée	Requérante
100, Saulnier			
Bâtiment	4	0,77	0,6
	5	0,6	0,6
	7	1	0,77
	8	0,77	0,77
	Dépendances	0,77	0,6
	Améliorations au sol	1	0,6
	Équipements	1	0,6

		Facteur de classe retenu par	
		Intimée	Requérante
1500, St-Martin			
Bâtiment	5	0,69	0,6
	6	0,6	0,6
	12	0,6	0,6
	13	0,77	0,6
	14	0,86	0,6
	16	0,69	0,6
	17	0,6	0,6
	18	0,77	0,6
	19	0,77	0,6
	20	0,77	0,6
	21	0,77	0,6
	22	0,77	0,6
	23	0,77	0,6
	24	0,77	0,6
	25	0,6	0,6
	27	0,77	0,6
	28	0,69	0,6
	Dépendances remises	0,77	0,6
	Dépendances	,69[1]	0,6
	Améliorations au sol	1	0,6
	Équipements	1	0,6
	Note[1]	Différentes classes : moyenne selon le TAQ de 0,69	

2950, Masson			
Bâtiment	1	0,77	0,6
	2	0,69	0,6
	3	0,6	0,6
	4	0,77	0,6

		Facteur de classe retenu par	
		Intimée	Requérante
Bâtiment	5	0,77	0,6
	6	0,77	0,6
	7	0,77	0,6
	8	0,6	0,6
	Dépendances	,77[(2)]	0,6
	Améliorations au sol	1	0,6
	Équipements	1	0,6
	Note[(2)]	Sauf une dépendance 0,6	
26, Saulnier			
Bâtiment	1	0,77	0,69
	5	0,86	0,86
	7	0,77	0,77
	8	0,69	0,69
	Dépendances	0,77	0,69
	Améliorations au sol	1	0,69
	Équipements	1	0,69

[40] Pour les fins de clarification et de compréhension, les facteurs de classe énumérés ci-haut et discutés ci-après dans la décision, correspondent aux classes suivantes :

Classe	Facteur de classe
5	1,00
6	0,86
7	0,77
8	0,69
9	0,60

Preuve des parties

[41] Pour déterminer les facteurs de classe, Daniel Duchesne, expert de la partie requérante (ci-après Duchesne), considère l'ensemble des constructions de chaque unité d'évaluation comme un tout et de façon globale alors que Mathieu Beaudoin, E.A., expert de la partie intimée (ci-après Beaudoin) procède à une analyse de chacune d'entre elles prise séparément et en fonction de leurs caractéristiques.

[42] Duchesne justifie son facteur de classe selon le paragraphe 7.5.3 de la page 7-10 du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ)[4] qui stipule que la classe s'apprécie globalement en considération de l'ensemble des constructions de l'unité d'évaluation. Il retient un facteur de classe de 0,60 pour l'ensemble des composantes du 1500, St-Martin et du 2950, Masson.

[43] Pour le 1500, St-Martin, il ajoute que son facteur de classe a été déterminé sur la base des trois bâtiments importants, les 5, 14 et 27. Il s'exprime ainsi :

- pour le bâtiment 5 : *« Et vous avez vu du bloc, des poutrelles, pas de mur, c'est ouvert, c'est vraiment simple. »*[5]

- pour le bâtiment 14 : *« ...ce n'est pas un édifice à bureaux ordinaire. C'est … Je vous dirais que ça serait plus un bâtiment d'ordre technique. Comme par exemple en haut on a des baies vitrées du côté des balances pour bien voir les camions et c'est incliné et on a les bureaux des préposés qui sont là avec es imprimantes et les … toutes les opérations. Et le reste est vaste. Il n'y a pas grand-chose. Plancher en tuile de vinyle sur béton. Alors ce n'est pas… L'escalier, comme l'escalier principal, c'est un escalier en spirale. Je pourrais pas dire que c'est une classe supérieure à point six (.6). C'est un bâtiment spécifique pour les opérations à mon avis et à la fin d'une vie économique, on ne pourrait pas transformer ce … ce bâtiment-là à peu de frais en d'autres utilisations. Donc c'est pour cela que j'ai choisi une classe de point six (.6) »*

- pour le bâtiment 27 : *« ... lui c'est un bâtiment relativement simple. C'est une boite très rectangulaire, à peu près comme le garage du 100 Saulnier qu'on a visité et que j'ai considéré aussi avec un facteur de point six (6). »*

[44] Pour le 2950, Masson il retient également un facteur de classe de 0,60 pour l'ensemble car ce sont des bâtiments simples de construction économique[6].

[45] Pour le 26, Saulnier, Duchesne indique qu'il a retenu un facteur de classe de 0,86 pour les bureaux (bâtiment n° 5). Il justifie ce facteur de classe en mentionnant que ce bâtiment a une valeur résiduelle, puisqu'il peut être utilisé à un autre usage à la fin de la vie économique du plan d'asphalte. Pour le poste de contrôle (bâtiment n° 7), il a retenu un facteur de classe de 0,77[7].

[46] En ce qui concerne les facteurs de classe retenus pour le 100, Saulnier, il les a établis comme s'il y avait deux unités d'évaluation. Premièrement, les bâtiments 4 et 5, loués à Multi recyclage, ne sont constitués que de blocs de béton, provenant des résidus des bétonnières, avec un toit. C'est en fonction de ces caractéristiques rudimentaires qu'il retient un facteur de classe de 0,60. Pour les deux autres bâtiments, qui sont reliés à l'usine de béton, il retient un facteur de 0,77[8].

[47] Pour les dépendances, les améliorations d'emplacements et les équipements, le facteur de classe retenu par Duchesne est de 0,60 pour l'ensemble des unités d'évaluation à l'exception de celui retenu pour le 26, Saulnier qui est de 0,69.

[48] De son côté, Beaudoin indique que de façon générale, il retient un facteur de classe de 0,77 (classe 7), pour les bâtiments de construction économique et simple à mettre en œuvre, des facteurs de 0,69 pour ceux de classe 8 et de 0,60 lorsqu'il s'agit de constructions rudimentaires ou accessoires à une construction principale (classe 9).

4 Voir R-16.

5 Voir notes sténographiques du 15 juin 2011, pages 92 et 93.

6 Voir notes sténographiques du 16 juin 2011, page 34.

7 Voir notes sténographiques du 15 juin 2011 pages 22 et 23.

8 Idem, pages 37 et 38.

[49] Lors de son témoignage, il a donné un aperçu général de l'ensemble de la démarche suggérée par le MEFQ pour l'attribution du facteur de classe[9]. Il mentionne notamment que la classe 5 (facteur de 1,00) représente une classe standard et correspond aux taux utilisés dans le barème du manuel.

[50] En référence à la page 7-10 du MEFQ, tel que souligné par Duchesne, Beaudoin ajoute que la classe doit être représentative de la réalité et uniforme pour les constructions semblables.

[51] Beaudoin indique que la page 7-11 résume les principales caractéristiques à considérer, dans la détermination d'un facteur de classe, et qui sont :

- la forme de la construction;
- le nombre d'étages;
- la complexité;
- la qualité des matériaux;
- la répétitivité.

[52] Il donne un aperçu des principaux critères de trois des cinq classes (classe 5, 7 et 9) indiquées à la page 7-13 de R-16 ainsi que sur les réserves applicables sur le répertoire photographique des pages 7-15 à 7-24 du MEFQ. Il précise que la classe 7 vise principalement des constructions de forme simple (carrée) et sans ornementation alors que la classe 9 représente des constructions rudimentaires.

[53] Il mentionne que les guides des pages 7-27 et suivantes lui ont servi dans l'attribution des classes pour les constructions à l'étude. Il donne en exemple le sommaire du raisonnement suivi pour le bâtiment 7, du 100, Saulnier, comme suit :

Critères d'attribution de classe	Niveau retenu
- complexité de l'architecture	5
- complexité de l'ingénierie	3
- complexité des systèmes mécaniques	5
- complexité des procédés de constructions requis	5
- importance du suivi de chantier	5
- corps de métier	5
- qualité des matériaux	5
- ornementation	9
- services et commodités	7
Sommaire des résultats :	de 3 à 9
	5,44
	5
Classe retenue	5

[54] Beaudoin a confirmé le choix de la classe retenue en comparant le coût qu'il a obtenu pour certains bâtiments avec les coûts réels fournis par la partie requérante[10].

[55] En ce qui concerne les dépendances, il mentionne avoir retenu généralement une classe 7.

[56] Pour les améliorations d'emplacement, Beaudoin indique avoir retenu une classe 5, car selon son analyse, elles sont de qualité semblable (ni meilleure ni pire) à ce que l'on retrouve ailleurs et il les considère donc de classe standard et conforme au taux du barème du MEFQ.

[57] Il a également fait appel à une classe 5 pour les équipements, et ce, pour les mêmes raisons que les améliorations d'emplacement. À titre d'exemple, il mentionne notamment que les réservoirs et les silos ont été considérés en acier standard, semblable à ce que l'on retrouve ailleurs (ni pire ni mieux), et estimés à partir des taux du MEFQ qui ne tiennent pas compte des équipements spéciaux ni des spécificités de ceux installés sur les sites à l'étude.

9 Voir pages 7-10 à 7-31 inclusivement de R-16.

10 Voir I-5 et I-6.

[58] Beaudoin termine son témoignage en résumant les facteurs retenus pour les constructions retrouvées sur chacune des unités d'évaluation à l'étude et ajoute que ces derniers sont semblables à ceux retenus pour le rôle 2004, lesquels ont fait l'objet d'une analyse spécifique avec Demix et son évaluateur.

Conclusion du Tribunal

[59] Dans le volume 4 du MEFQ[11], le facteur de classe est défini comme suit :

« Le facteur de classe est utilisé pour tenir compte des caractéristiques relatives à la complexité de construction, à la qualité des matériaux et à la spécialisation de la main-d'œuvre, lorsque ces caractéristiques s'écartent significativement de celles qui sont considérées aux fins de la confection du barème des taux unitaires.

La combinaison du relevé des éléments d'une construction avec les taux du barème permet d'établir rapidement le coût de base de construction d'une classe 5. De ce fait, cette approche ignore volontairement les majorations qu'ont sur les coûts les caractéristiques des constructions prestigieuses, uniques, extrêmement techniques ou complexes. Il en est de même pour les réductions de coûts qui caractérisent les constructions économiques et rudimentaires.

Le rajustement pour la classe permet de globaliser un ensemble de caractéristiques ne pouvant être prises en considération par le barème des taux unitaires de ce volume. »

[60] Le facteur de classe sert à ajuster les coûts de base établis selon les taux du manuel afin d'obtenir le coût à neuf des installations. Ce dernier coût sera par la suite déprécié afin d'en obtenir une valeur.

[61] La base principale au soutien des facteurs de classe retenus par Duchesne, provient d'une partie du guide MEFQ qui mentionne que la classe doit s'apprécier globalement sur l'ensemble des constructions de l'unité d'évaluation.

[62] Ce même guide comporte plus d'une vingtaine de pages. On peut y voir, notamment :

- la nature et la raison d'être de ce facteur (paragraphe 7.5.1, page 7-9);
- la démarche générale (paragraphe 7.5.3, page 7-10);
- les caractéristiques d'influence (paragraphe 7.5.3.1, page 7-11);
- les critères d'attribution (paragraphe 7.5.3.2, page 7-13);
- un répertoire de photographies (paragraphe 7.5.4, page 7-15);
- la démarche particulière de l'attribution de la classe aux constructions industrielles (paragraphe 7.5.5, page 7-25;
- les consignes d'application (paragraphe 7.5.5.1, page 7-25);
- la présentation du guide (paragraphe 7.5.5.2, pages 7-26 à 7-30).

[63] S'en tenir à un seul paragraphe et en omettre systématiquement les autres parties apparaît pour le moins surprenant.

[64] Le cheminement adopté par Duchesne est même contredit avec ce qu'il écrit lui-même

11 Voir page 7-9 de R-16.

dans son rapport (R-13B). Au milieu du 2e paragraphe de la page 45 (1500, St-Martin) et au haut de la page 50 (2950, Masson), on peut y lire :

« Puisque nous évaluons un complexe industriel intégré, nous croyons que les mêmes facteurs doivent être appliqués à tous les coûts de base ***sauf la classe****. »*

(Caractères gras du Tribunal)

[65] Le Tribunal s'étonne qu'à la fin de ces mêmes paragraphes, Duchesne estime le facteur de classe à 0,6 pour l'ensemble, et ce, sans aucune autre explication.

[66] À la page 33 (26, Saulnier) et à la page 39 (100, Saulnier) de son rapport (R-13B) on peut y voir la même phrase et en plus il ajoute :

« Le facteur de classe des bâtiments est variable à cause des différents types de construction et d'usage… ».

[67] Lors de son témoignage, Duchesne a bien indiqué que son facteur de classe pour le 1500, St-Martin a été déterminé sur la base des bâtiments principaux, soit le 5, le 14 et le 27. Une simple comparaison des caractéristiques de ces bâtiments entre eux est suffisante pour déterminer que ces trois bâtiments ne font pas partie de la même classe et ce n'est pas les commentaires succincts que Duchesne a émis, lors de son témoignage, qui pourraient convaincre le Tribunal du contraire. Les facteurs de classe retenus par Beaudoin, pour ces mêmes bâtiments, sont respectivement de 0,69, 0,86 et 0,77 et correspondent davantage aux descriptions et photos annexées aux rapports qui illustrent les caractéristiques différentes de ces trois bâtiments.

[68] Au surplus, comment Duchesne peut-il leur accorder un facteur de classe de 0,60 (classe 9 – construction rudimentaire) quand il en fait de même avec le bâtiment 5 du 100, Saulnier qui lui n'est constitué que d'un toit déposé sur des blocs de béton provenant de résidus de bétonnières ?

[69] Son commentaire laconique sur les constructions du 2950, Masson, n'est pas plus convaincant et dénote un manque d'analyse de la part de l'expert. Le Tribunal ne doute pas de son expérience, mais il aurait été préférable qu'il le démontre plutôt que de demander au Tribunal d'accepter aveuglément son opinion non motivée.

[70] Les facteurs de classe, estimés par Duchesne, aux bâtiments du 26 et du 100, Saulnier sont toutefois différents.

[71] Pour le 26, Saulnier, il indique qu'il a retenu un facteur de classe de 0,86 pour les bureaux (bâtiment no 5). Il justifie ce facteur de classe en mentionnant que ce bâtiment a une valeur résiduelle, puisqu'il peut être utilisé à un autre usage à la fin de la vie économique du plan d'asphalte. Pour le poste de contrôle (bâtiment no 7), il a retenu un facteur de classe de 0,77. Pour ce dernier, Duchesne ne fournit aucune justification, que ce soit dans son rapport ou lors de son témoignage. Faut-il en conclure qu'il considère que ce poste de contrôle peut avoir un usage différent à la fin de la vie économique du plan d'asphalte ?

[72] À ce sujet, le Tribunal mentionne que l'utilisation d'un bâtiment à un autre usage ou l'estimation d'une valeur résiduelle sont des principes à retenir afin de mesurer la dépréciation d'un bâtiment pour en obtenir sa valeur, mais ils ne sont d'aucune utilité dans l'application d'un facteur de classe afin obtenir un coût à neuf. C'est d'ailleurs ce que l'expert a lui-même admis lors de son contre-interrogatoire.

[73] En ce qui concerne les facteurs de classe retenus pour le 100, Saulnier, Duchesne a mentionné que les bâtiments 4 et 5, occupé par Multi recyclage, ne sont constitués que de blocs de béton, provenant des résidus des bétonnières, avec un toit. C'est en fonction de ces caractéristiques rudimentaires qu'il retient un facteur de classe de 0.60. Or, les fiches de propriétés[12], les descriptions et les photos[13] de ces deux bâtiments démontrent qu'ils n'ont pas les mêmes caractéristiques et que, par conséquent, leurs coûts de base ne devraient pas être ajustés du même facteur de classe afin d'en déterminer le coût à neuf. C'est à bon escient que Beaudoin a attribué un facteur de classe de 0,77 pour le bâtiment 4 et de 0,60 pour le bâtiment 5.

[74] Outre la mention « *puisque le plan de béton malaxé est récent* », Duchesne ne fournit aucune justification pour retenir un facteur de classe de 0,77 pour les bâtiments 7 et 8 du 100, Saulnier. Le Tribunal ne voit pas en quoi l'âge d'une construction peut influencer le choix d'un facteur de classe. Faut-il rappeler que pour déterminer un facteur de classe, on doit analyser les caractéristiques d'une construction et que, par la suite, l'âge est un des points à considérer dans l'estimation de la dépréciation ?

[75] Pour les dépendances, les améliorations d'emplacements et les équipements, le facteur de classe retenu par Duchesne est de 0,60 pour l'ensemble des unités d'évaluation à l'exception de celui retenu pour le 26, Saulnier qui est de 0,69 sans autre explication.

[76] Que ce soit pour les équipements ou les améliorations d'emplacements, Duchesne n'a émis aucun commentaire sur les caractéristiques de ces derniers; il s'est contenté de leur accorder un facteur de classe de 0,60, soit celui qui correspond à la classe rudimentaire.

[77] De son côté, Beaudoin a posé un jugement de valeur sur la qualité des équipements et des améliorations d'emplacement. Il les qualifie de semblables à ce que l'on retrouve ailleurs et les considère de classe standard et conformes au taux du barème du MEFQ. Il indique de plus que les réservoirs et les silos ont été considérés en acier standard et estimés à partir des taux du MEFQ, lesquels ne tiennent pas compte des spécificités de ceux retrouvés sur les sites à l'étude. À cet effet, le Tribunal note que cette partie de la preuve, sur la qualité et les caractéristiques de ces installations, n'a jamais été contredite.

[78] Le cheminement suivi par Beaudoin démontre une connaissance des caractéristiques de chacune des constructions relevées sur les sites à l'étude. La détermination des facteurs de classe par la partie intimée représente, de loin, la preuve prépondérante puisque la mieux étayée au dossier et c'est pourquoi le Tribunal retient les facteurs de classe tels qu'établis par Beaudoin.

La mesure de la dépréciation

Preuve des parties

[79] Aux fins du calcul de la dépréciation, ce qui différencie la position des deux experts résulte dans la détermination des vies économiques et dans l'existence ou non d'une valeur résiduelle au terme de celles-ci.

[80] Au niveau des bâtiments, Duchesne estime une vie économique de 45 ans. Elle a été établie selon son appréciation des tables de Marshall & Swift[14].

[81] Cependant, suite aux informations reçues de sa cliente sur la durée restante probable de l'exploitation des carrières, Duchesne ajoute 10 ans de vie résiduelle aux bâtiments du

12 Voir pages H17 à h26 de l'annexe H de I-1.

13 Voir pages AG 18 à Ag 20 de l'annexe A à G de I-1.

14 Voir R-18.

1500, St-Martin et 5 ans à ceux du 2950, Masson. Pour les bâtiments 4 et 5 du 100, Saulnier, il mentionne avoir considéré une vie résiduelle additionnelle de 5 ans, soit la durée restante du bail en vigueur, car ils sont encore occupés malgré le fait qu'ils soient rendus au terme de leur vie économique.

[82] Pour ce qui est des améliorations d'emplacement et les équipements, Duchesne estime une vie économique de 25 ans. Pour l'ensemble des dépendances, il n'estime aucune vie économique, mais considère plutôt qu'elles n'ont qu'une valeur contributive de 20 %, et ce, peu importe leur âge.

[83] Au niveau de la valeur résiduelle, Duchesne n'en estime aucune à l'exception des bâtiments du 26, Saulnier pour lesquels il accorde une valeur résiduelle de 20 % compte tenu de la possible réutilisation des bureaux et du garage.

[84] De son côté, Beaudoin retient des vies économiques de 50 ans pour les bâtiments de classe 5, 6 et 7, et de 45 ans pour ceux de classe 8 et 9. Son opinion repose sur l'analyse du guide de dépréciation des propriétés industrielles[15]. Il indique que ces vies économiques sont confirmées par la durée de vie réelle d'anciens bâtiments[16].

[85] La durée de vie des dépendances a été établie selon une analyse générale du marché à 35 ans pour celles de classe 7, à 30 ans pour celles de classe 8 et à 20 ans pour celles de classe 9. La vie économique retenue pour les améliorations d'emplacement est de 25 ans. Quant à celles des équipements, elle varie, selon le type d'équipement, de 15 à 40 ans. Beaudoin mentionne que ces vies économiques sont appliquées à l'ensemble des propriétés sur le territoire de Laval, lesquelles sont étayées par celles suggérées aux pages 143 et 144 du guide produit sous I-7.

15 Voir I-7.

16 Voir I-8.

[86] Finalement, Beaudoin retient dans son calcul des dépréciations une valeur résiduelle de 20 %, et ce, pour l'ensemble des constructions sur les sites à l'étude, à l'exception de quelques équipements dont la valeur résiduelle n'est que de 10 %.

Conclusion du Tribunal

[87] En ce qui concerne le calcul des dépréciations de Duchesne, basé sur l'augmentation des vies résiduelles, soit pour les bâtiments 4 et 5 du 100, Saulnier ainsi que pour ceux du 1500, St-Martin et du 2950, Masson, le Tribunal désire apporter certaines observations.

[88] La preuve a révélé que Duchesne s'est contenté d'informations partielles qu'il n'a pas cru bon de documenter ni d'analyser en profondeur afin d'en vérifier la teneur et le bien-fondé.

[89] En effet, pour les bâtiments 4 et 5 du 100, Saulnier, Duchesne considère une vie résiduelle de cinq ans, soit la durée restante du bail en vigueur, selon lui. Or, la preuve a démontré que le bail[17] qui se termine en mars 2012 (donc dans huit ans au 1er juillet 2004) comprend également des options de renouvellement pour des périodes additionnelles de trois ans dont le locataire s'est prévalu tel que l'a indiqué M. Lacroix lors de son témoignage du 15 mai 2012. Ce dernier ajoute que CSL, qui avait déjà envisagé de ne pas reconduire ce bail, a reconsidéré sa position en 2008 étant donné la diminution de leurs besoins.

[90] Duchesne ajoute des vies résiduelles de 10 ans pour les bâtiments du 1500, St-Martin et de 5 ans pour ceux du 2950, Masson, et ce, en fonction de la durée de vie restante de l'extraction du minerai de ces deux carrières. Or, le contre-interrogatoire de M. Lacroix a démontré que pour le 1500, St-Martin il

17 Voir R-20.

y avait encore une réserve de 40 millions de tonnes et pour celle de Masson environ 27 millions de tonnes. Considérant une production annuelle de 1,1 million de tonnes, comme la preuve l'a révélé, la vie restante de ces carrières est de beaucoup plus longue que ne l'a estimé Duchesne.

[91] Quoique les manuels de référence retenus par les deux experts diffèrent légèrement dans l'estimation des vies économiques, il n'en demeure pas moins que chacun des ouvrages démontre que la qualité de construction, donc la classe et son type de charpente, est significative dans l'attribution d'une vie économique.

[92] Compte tenu de l'ensemble de ces observations, et considérant la preuve prépondérante administrée par Beaudoin sur les facteurs de classe, le Tribunal retient les vies économiques soutenues par la partie intimée.

[93] Le Tribunal retient également les valeurs résiduelles déterminées par Beaudoin pour les motifs énumérés ci-après.

[94] Les différents extraits des manuels de référence consultés par les experts et déposés à l'audience indiquent que les immeubles conservent une valeur résiduelle à la fin de leur vie économique. De plus, outre le fait de dire qu'il ne retient pas de valeur résiduelle, Duchesne n'a aucunement justifié son choix de ne pas en accorder.

[95] Au surplus, la preuve avancée par Duchesne démontre le contraire. En effet, il indique que les bâtiments du 1500, St-Martin, du 2950, Masson ainsi que les bâtiments 4 et 5 du 100, Saulnier sont encore utilisés malgré le fait qu'ils aient atteint, ou soit sur le point d'atteindre, la fin de leur vie économique. Plutôt que de les déprécier fortement, comme ce serait le cas avec le principe « âge/vie économique » qu'il retient, Duchesne a plutôt décidé de leur ajouter des vies résiduelles de 10 ans ou de 5 ans selon le cas; ce qui tend plutôt à démontrer que ces bâtiments conservent malgré tout une valeur résiduelle, au terme des vies économiques qu'il a lui-même déterminées.

Conclusion des valeurs réelles

[96] À partir du tableau I-10 et considérant les critères retenus par la présente formation sur les biens qui doivent être exclus du rôle en fonction de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale,* sur le facteur de classe et sur la mesure de la dépréciation, le Tribunal détermine les valeurs réelles des bâtiments (bâtiments, dépendances, améliorations au sol et équipements) auxquelles se rajoutent celles des terrains, qui ont fait l'objet d'admissions, pour obtenir les valeurs réelles totales suivantes :

Adresse		RÔLE 2007	RÔLE 2010
26, Saulnier			
- au 1er janvier 2010	Terrain	n/a	227 100 $
	Bâtiment	n/a	1 403 900 $
	Total		1 631 000 $
100, Saulnier			
- au 1er janvier 2007	Terrain	5 434 600 $	
	Bâtiment	1 551 900 $	
	Total	6 986 500 $	
- au 1er janvier 2008	Terrain	5 434 600 $	
	Bâtiment	1 721 200 $	
	Total	6 986 500 $	
- au 1er janvier 2010	Terrain		5 478 900 $
	Bâtiment		2 084 100 $
	Total		7 763 000 $
1500, St-Martin Est			
- au 1er janvier 2007	Terrain	4 463 900 $	
	Bâtiment	1 464 700 $	
	Total	5 928 600 $	
- au 28 mars 2008	Terrain	4 463 900 $	
	Bâtiment	1 811 200 $	
	Total	6 275 100 $	
- au 1er janvier 2010	Terrain		4 810 600 $
	Bâtiment		2 139 700 $
	Total		6 950 300 $
Adresse		RÔLE 2007	RÔLE 2010
2950, Masson			
- au 1er janvier 2007	Terrain	2 241 000 $	
	Bâtiment	479 600 $	
	Total	2 730 600 $	
- au 1er janvier 2010	Terrain		2 638 500 $
	Bâtiment		565 600 $
	Total		3 204 100 $

[97] Le Tribunal tient à mentionner qu'il a apporté certains ajustements à la pièce I-11 (clé USB de la pièce I-10) et plus spécifiquement au calcul de la dépréciation de certains éléments composant les améliorations d'emplacement du 1500, St-Martin, afin qu'elle reflète fidèlement la position des parties tel que l'a démontré la preuve et qui est résumée sur le document I-10.

[98] Les conclusions auxquelles arrive le Tribunal en ce qui concerne le 2950, Masson (SAI-M-146232-0805) pour le rôle 2007 et le 26, Saulnier pour le rôle 2010 (SAI-M-178872-1012) ne reflètent pas de différences significatives par rapport aux valeurs déposées et le Tribunal n'y voit aucun préjudice pour la partie requérante.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

- **REJETTE** les recours dans les dossiers SAI-M-146232-0805 et SAI-M-178872-1012;

  MAINTIENT les valeurs inscrites au rôle;

- **ACCUEILLE** les recours dans les dossiers SAI-M-146234-0805 et SAI-M-178866-1012;

  DÉTERMINE les valeurs réelles de l'unité d'évaluation à 5 928 600 $ à compter du 1er janvier 2007, à 6 275 100 $ à compter du 28 mars 2008 et à 6 950 300 $ à compter du 1er janvier 2010;

  DIVISE par le facteur comparatif de 1,00 (correspondant à la proportion médiane de 100 %); et

  FIXE les valeurs à inscrire au rôle d'évaluation comme suit :

Unité d'évaluation :	1500, St-Martin Est		
Matricule :	8949-50-1865		
Rôle d'évaluation :	2007-2008-2009	2007-2008-2009	2010-2011-2012
Dossiers :	**SAI-M-146234-0805**	**SAI-M-146234-0805**	**SAI-M-178866-1012**
Période :	Du : 01-01-2007 Au : 27-03-2008	Du : 28-03-2008 Au : 31-12-2009	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur à inscrire au rôle :			
Terrain :	4 463 900 $	4 463 900 $	4 810 600 $
Bâtiment :	1 464 700 $	1 811 200 $	2 139 700 $
Total :	5 928 600 $	6 275 100 $	6 950 300 $

- **ACCUEILLE** les recours dans les dossiers SAI-M-146236-0805 et SAI-M-178870-1012;

  DÉTERMINE les valeurs réelles de l'unité d'évaluation à 6 986 500 $ à compter du 1er janvier 2007, à 7 155 800 $ à compter du 1er janvier 2008 et à 7 563 000 $ à compter du 1er janvier 2010;

  DIVISE par le facteur comparatif de 1,00 (correspondant à la proportion médiane de 100 %); et

  FIXE les valeurs à inscrire au rôle d'évaluation comme suit :

Unité d'évaluation :	100, Saulnier		
Matricule :	8849-88-6460-7		
Rôle d'évaluation :	2007-2008-2009	2007-2008-2009	2010-2011-2012
Dossiers :	**SAI-M-146236-0805**	**SAI-M-146236-0805**	**SAI-M-178870-1012**
Période :	Du : 01-01-2007 Au : 31-12-2007	Du : 01-01-2008 Au : 31-12-2009	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur à inscrire au rôle :			
Terrain :	5 434 600 $	5 434 600 $	5 478 900 $
Bâtiment :	1 551 900 $	1 721 200 $	2 084 100 $
Total :	6 986 500 $	7 155 800 $	7 563 000$

- **ACCUEILLE** le recours dans le dossier SAI-M-178874-1012;

  DÉTERMINE la valeur réelle de l'unité d'évaluation à 3 204 100 $ à compter du 1er janvier 2010;

  DIVISE par le facteur comparatif de 1,00 (correspondant à la proportion médiane de 100 %); et

  FIXE les valeurs à inscrire au rôle d'évaluation comme suit :

Unité d'évaluation :	2950, Masson
Matricule :	9458-85-9485-6
Rôle d'évaluation:	2010-2011-2012
Dossier :	**SAI-M-178874-1012**
Période :	Du : 01-01-2010 Au : 31-12-2012
Valeur à inscrire au rôle :	
Terrain :	2 638 500 $
Bâtiment :	565 600 $
Total :	3 204 100 $

LE TOUT AVEC DÉPENS.

ROBERT SANCHE, j.a.t.a.q.
ROBERT P. LANCTÔT, j.a.t.a.q.

Lacoste, Langevin
Me Éric David
Procureur de la partie requérante

Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés
Me André Bourgeois
Procureur de la partie intimée

Rapport Évia*

* Estimateur de valeur immobilière automatisé

www.evalweb.ca

Estimez la valeur marchande
d'une propriété résidentielle en moins de 2 minutes.

***

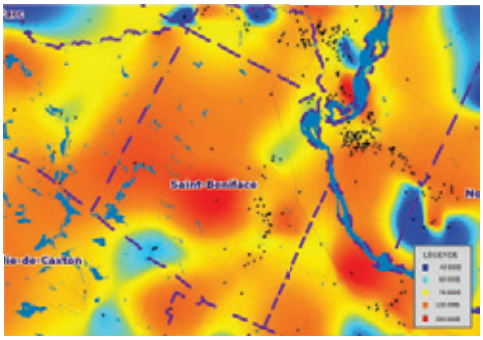
Statistiques et tableaux du marché
en temps réel, grâce à la mise à jour quotidienne
de l'information.

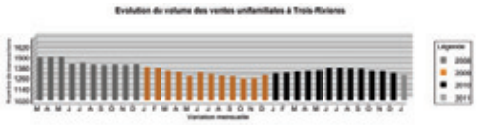
***

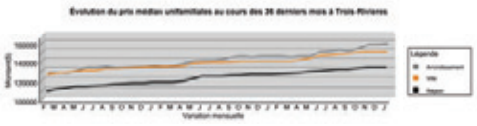
Suivez la croissance de votre
portefeuille immobilier
en temps réel, grâce à notre table d'indexation
de la valeur immobilière pour toutes les régions
du Québec.

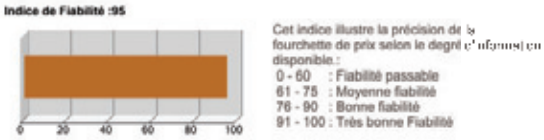
***

Modèle unique d'évaluation immobilière basé sur
l'ensemble des transactions
immobilières, même celles effectuées entre particuliers.









evalweb

info@evalweb.ca

Un produit de JLR recherche immobilière

jlr recherche immobilière