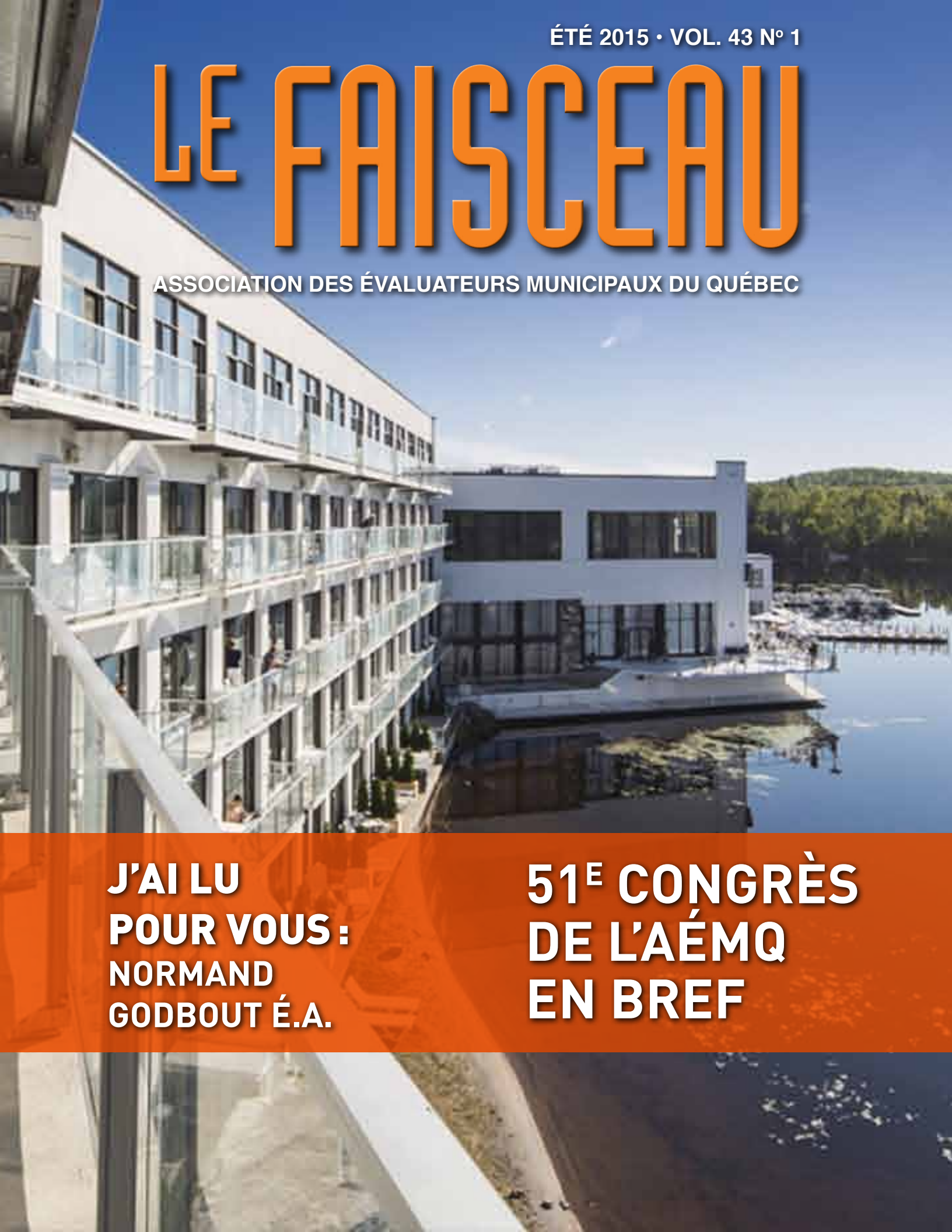
ÉTÉ 2015 • VOL. 43 Nº 1

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



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

51E CONGRÈS DE L'AÉMQ EN BREF

SOMMAIRE

ÉTÉ 2015
VOL. 43 Nº 1

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.

« LES OPINIONS ÉMISES DANS LES ARTICLES N'ENGAGENT QUE LA RESPONSABILITÉ DE LEURS AUTEURS. »

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

Collaborateurs
Guy Geoffrion
Louis Roy

3 MOT DE LA PRÉSIDENTE : SONYA AUCLAIR É.A.

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

6 MODERNISATION ET AMÉLIORATION DU JOURNAL LE FAISCEAU

7 51E CONGRÈS DE L'AÉMQ EN BREF

13 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE VILLE DE GATINEAU DEMANDERESSE c. 6963251 CANADA INC. [PARTIE DÉFENDERESSE] ET COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE ET TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC [MIS EN CAUSE]

14 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE : CARRIÈRES ST-EUSTACHE LTÉE : [REQUÉRANTE] c. VILLE DE SAINT-EUSTACHE [INTIMÉE]

16 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE : WHITE BURGESS LANGILLE INMAN [APPELANTE] c. ABBOTT AND HALIBURTON COMPANY LIMITED ET ALS [INTIMÉE]

17 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE : LE GROUPE IMMOBILIER ROBAN INC. [REQUÉRANTE] c. VILLE DE GRANBY [INTIMÉE]

19 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE : FONDATION INTERNATIONALE AZZAHRA INC. [REQUÉRANTE] c. COUR DU QUÉBEC [INTIMÉE] ET VILLE DE MONTRÉAL ET PROCUREURE GÉNÉRALE DU QUÉBEC ET TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC [MIS EN CAUSE]

21 RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE : 3563308 CANADA INC. [DEMANDERESSE] c. LA PROCUREURE GÉNÉRALE DU QUÉBEC...

23 MERCI À NOS COMMANDITAIRES 2015

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Chers collègues membres de l'AEMQ,

C'est avec plaisir que je m'adresse à vous suite à notre 51e congrès annuel. Sous le thème « Tendances » l'évènement a eu lieu en mai dernier dans le décor enchanteur de l'Estérel Resort dans la région des Laurentides. Ce congrès a permis au 168 participants d'échanger sur les différents sujets de la fiscalité municipale.

J'aimerais remercier notre président de congrès monsieur Martin Houde et son équipe pour le succès obtenu par l'événement et tout spécialement monsieur Pierre Gosselin pour tout le support offert.

L'année 2015 est une grosse année de dépôt de rôles d'évaluation. En effet, c'est au cours des prochains mois que près de 50 % des rôles d'évaluation de la province de Québec auront été revisités par l'expertise de nos évaluateurs.

Comme vous le savez, nous sommes aussi à l'échéance des premiers dépôts de rôle entièrement *ou partiellement* modernisés. En effet, c'est le 23 juin dernier qu'est entré en vigueur le règlement pour le report partiel de l'échéancier règlementaire de la modernisation.

Les dispositions visent essentiellement les éléments suivants : les renseignements descriptifs de tout bâtiment de type non résidentiel et le système d'information géographique (SIG) pour les territoires qui n'ont pas fait l'objet de la rénovation cadastrale.

L'AÉMQ participe à différents comités visant le suivi de l'implantation de la modernisation des dossiers d'évaluation et nous avons accueilli la modification à la règlementation avec beaucoup de satisfaction. Nous espérons que cet assouplissement nous permettra de rendre à terme un travail de qualité à des coûts abordables.

Je tiens à remercier les administrateurs pour leur disponibilité et présences aux différents comités.

Puisque l'été semble se pointer le bout du nez, je vous souhaite à tous de bonnes vacances et au plaisir de vous rencontrer dans nos activités

Sonya Auclair

SONYA AUCLAIR, É.A.
PRÉSIDENTE DE L'AÉMQ

J'AI LU POUR VOUS

Éblouissement fiscal

par Normand Godbout É.A.
(L'auteur enseigne l'évaluation municipale au cégep.)

Je vous ai déjà recommandé de porter vos verres fumés pour lire les articles sur les finances municipales. Je voulais ainsi vous éviter d'être aveuglés par leurs biais. Voici un bel exemple de ce à quoi je faisais allusion.

Le 16 janvier 2015, une note intitulée *Fiscalité municipale, peut-on faire mieux?* est parue sur le site Web de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) annonçant que l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS) prétendait que « les municipalités du Québec sont dépendantes de la taxe foncière, qui compte pour 97,4 % de leurs perceptions fiscales.[1] » Ce pourcentage m'a surpris; immensément surpris.

J'ai mis la main sur la publication en question pour constater que l'IRIS[2] y démontrait plutôt que le financement des municipalités provient à 56 % des taxes foncières et à 4 % des montants tenant lieu de taxes foncières payés par les gouvernements et leurs mandataires publics. Donc, que 60 % du financement des municipalités est issu de la taxation des valeurs immobilières. L'IRIS s'inspirait pour cela d'un graphique du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) sur l'exercice financier 2012.

J'ai alors consulté le site Web du MAMOT[3] où, à ma grande surprise, le ministère affiche que les organismes municipaux se sont financés à 49 % par les taxes foncières et à 4 % par les paiements tenant lieu de taxes; donc à 53 % par la taxation des valeurs inscrites aux rôles d'évaluation, en 2012.

Puis, en mai 2015, l'UMQ a publicisé son propre rapport[4] rédigé par la firme Raymond, Chabot, Grant, Thornton: Étude sur la situation fiscale et financière des municipalités du Québec. Cette étude avance qu'en 2012, les revenus des municipalités ont été générés dans une proportion de 70,9 % par les taxes foncières et de 5,1 % par les compensations tenant lieu de taxes foncières, c'est-à-dire à 76 % par la taxation des unités d'évaluation.

Par la suite, au Grand Forum sur la fiscalité et les finances municipales qui s'est tenu à Montréal, l'UMQ a vivement attaqué les conclusions du *Rapport de la Commission de révision permanente des programmes*[5] du parti libéral du Québec, mais en négligeant de souligner qu'il y était fait mention d'un impôt foncier correspondant à 48,7 % des revenus consolidés des municipalités québécoises en 2012.

Ouf ! Avez-vous bien lu jusqu'à présent ? Vous êtes sûrs ? Car c'est ici que je vous pose la question qui teste votre compréhension (réponse à la fin) :

Si une note de l'UMQ prétend que les municipalités se financent par la taxation foncière dans une proportion de 97,4 % alors que l'IRIS parle de 60 % en s'appuyant sur une statistique du MAMOT qui, elle, est de 53 %, puis qu'une firme démontre qu'il s'agirait plutôt d'un taux de 76 % au lieu du 48,7 % avancé par une commission… qui dit vrai ?

Vous commencez à voir l'utilité de porter vos verres fumés pour lire ces écrits sur les finances municipales ? Car le kaléidoscope d'informations chiffrées qu'on y projette est éblouissant, voire aveuglant.

J'AI LU POUR VOUS [SUITE]

Si vous me demandiez mon opinion sur la contribution des taxes foncières au financement des municipalités québécoises, je refuserais de répondre, de crainte d'ajouter une aberration de plus à celles dont je viens de faire étalage. Mais si vous insistiez; tout de même, je vous référerais au manuel[6] que j'utilise au cégep qui dit qu'il s'agit d'environ 74 %. Mais attention… Avez-vous vos verres fumés ?

À bon entendeur, salut !

[1] UMQ, 2015, *Fiscalité municipale, peut-on faire mieux?*, http://www.umq.qc.ca/nouvelles/actualite-municipale/fiscalite-municipale-peut-on-faire-mieuxr-16-01-2015/, page consultée le 17 janvier 2015.

[2] IRIS, 2015, *Fiscalité municipale, peut-on faire mieux?* http://iris-recherche.qc.ca/publications/fiscalite-municipale, Graphique 1, page 3, document consulté le 19 juin 2015

[3] MAMOT, 2014, *Le financement et la fiscalité des organismes municipaux au Québec*, http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/fiscalite_organismes_municipaux.pdf, page 11, document consulté le 19 juin 2015.

[4] UMQ, 2015, Étude sur la situation fiscale et financière des municipalités du Québec, http://www.umq.qc.ca/uploads/files/pub_autres/etude-fiscalite-rcgt-2015.pdf, page 21, document consulté le 22 juin 2015.

[5] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, 2014, *Rapport de la Commission de révision permanente des programmes*, https://revisiondesprogrammes.gouv.qc.ca/fileadmin/documents/RAPPORT_PDF_version_finale.pdf, Tableau 1, page 46, document consulté le 22 juin 2015.

[6] GODBOUT, Normand, 2012, Le rôle d'évaluation municipale, Édition modernisée, Normand Godbout É.A., Québec, Tableau VI, page10.

NOUVELLES DU MILIEU

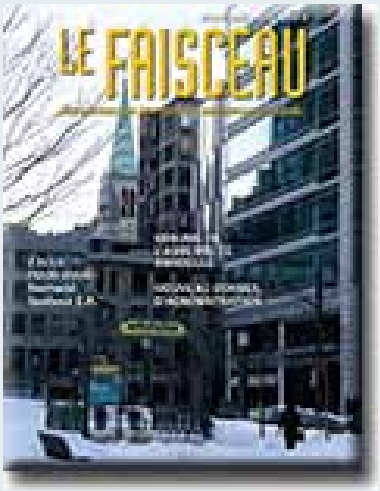
Nous apprenons également que la firme AVISO GROUPE-CONSEIL s'est récemment jointe au GROUPE SERVITECH – ÉVALUATEURS AGRÉÉS. Comme dans tous les domaines des affaires présentement, l'union fait la force et permet d'accroître la qualité de l'expertise.

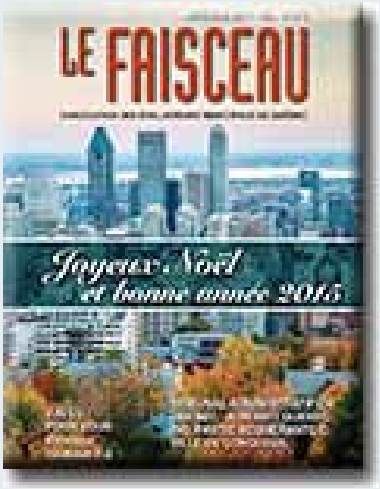
AVISO GROUPE CONSEIL

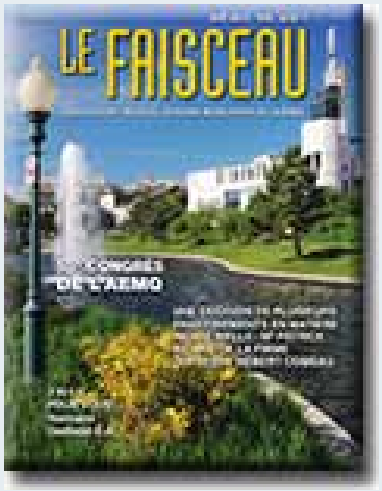
LE GROUPE SERVITECH ÉVALUATEURS AGRÉÉS

MODERNISATION ET AMÉLIORATION DU JOURNAL LE FAISCEAU

par Louis Roy, collaborateur à la rédaction







Étant donné que le fond et la forme du journal le Faisceau a peu évolué depuis de nombreuses années, le Conseil d'administration de l'Association souhaite y apporter des changements afin de le moderniser et de l'améliorer, autant au niveau de sa forme que de son contenu.

Déjà, les membres présents lors du dernier congrès ont été sollicités afin qu'ils acheminent au secrétariat de l'Association :

- Des **jurisprudences** jugées d'intérêt pour la communauté;
- Des **suggestions** sur ce que devrait être la forme et le contenu du Faisceau;
- Des **articles** pour publication si vous avez des choses à dire. Naturellement, nous sommes en mesure de vous assister, si vous le jugez nécessaire;
- Des **références** à des articles dont vous avez pris connaissance et qui pourraient intéresser vos confrères. La rédaction fera le nécessaire pour obtenir l'autorisation de publier ces textes;
- Tout **autre document** qui pourrait être d'intérêt pour le milieu des évaluateurs municipaux.

Afin d'encourager la participation, nous avons pensé à une manière très simple de procéder. Tout ce que vous avez à faire, c'est de transmettre les documents, les articles, les références, les questions ou autres au secrétariat de l'Association et nous nous occuperons de la suite des choses.

L'adresse courriel pour communiquer avec le secrétariat est : **info@aemq.qc.ca**

L'amélioration continue de notre profession passe par l'implication de tous !

51E CONGRÈS DE L'AÉMQ EN BREF

par Louis Roy, collaborateur à la rédaction

LES RETROUVAILLES

Les quelque 168 congressistes et leurs conjoints/conjointes ont convergé dans les Laurentides et se sont donné rendez-vous, sous un soleil radieux, sur une des terrasses extérieures de l'Hôtel Estérel pour le ***cocktail des retrouvailles***. Cette rencontre a permis aux congressistes de renouer avec les confrères/consœurs, d'échanger sur les prochains dépôts de rôles et finalement, d'organiser une sortie dans la région pour goûter aux saveurs locales.

VENDREDI, LE 29 MAI 2015

OUVERTURE DU CONGRÈS

CONFÉRENCES

- Le coup d'envoi du congrès a été donné par notre présidente, Madame Sonya Auclair. Par la suite, le président du congrès, Monsieur Martin Houde, nous a présenté une rétrospective sur vidéo des 30 derniers congrès, soit de 1986 à aujourd'hui, et a souhaité la bienvenue pour ce 51e congrès.

Toujours en ouverture de congrès, Monsieur Michel Allard, professeur retraité et historien local, nous a raconté en accéléré l'histoire de la belle région des Laurentides, avant de céder la parole à Monsieur Stéphane Lalande, directeur général du centre local de développement et directeur du développement économique à la MRC des Pays-d'en-Haut. Ce dernier a su nous peindre un portrait des données économiques, démographiques, de l'habitation, du transport, de l'emploi et du tourisme qui caractérisent la région des Laurentides.

➤ Avant que ne débute la première conférence, Monsieur Louis Roy, associé à la rédaction du journal le Faisceau, a sollicité la collaboration de tous les membres pour assister les personnes responsables de la rédaction du Faisceau afin d'élever d'un cran la forme et le contenu du journal de l'Association.

➤ Le premier conférencier, Monsieur François Banville est partenaire exclusif de la firme Gartner, entreprise américaine de conseil et de recherche dans le domaine des techniques avancées. Elle fournit des services de consultation, tient à jour différentes statistiques et maintient un service de nouvelles spécialisées. À partir de cette vaste sphère d'activités prévisionnistes, la conférence de Monsieur Banville portait sur **les technologies émergentes** dans le contexte des villes intelligentes (smart city), sujet d'actualité dans le milieu municipal présentement, étant donné que plusieurs villes envisagent cette avenue dans la livraison des services qu'elles désirent offrir à leurs citoyens.

Ces nouvelles technologies vont offrir aux municipalités des opportunités incroyables pour celles qui souhaitent se démarquer afin d'évoluer à l'ère du 21e siècle. Nos dirigeants municipaux doivent être tenus informés des technologies du futur pour profiter du meilleur momentum pour initier des démarches.

➤ En début d'après-midi, Monsieur Kevin Hughes, l'économiste principal de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour le Québec et responsable des analyses et des prévisions provinciales, a pris la parole pour présenter sa conférence intitulée **Province, Régions et tendances d'avenir**. Sa conférence a débuté par l'analyse

des facteurs qui influenceront le marché de l'habitation, suivi des prévisions du marché de l'habitation pour 2014-2016 et finalement, il apporta une attention particulière sur les tendances de l'habitation à plus long terme.

Tout au long de sa présentation, les trois sujets du conférencier ont été appuyés par une grande quantité de tableaux et de statistiques locales, régionales et nationales, des éléments qui intéressent grandement les évaluateurs.

➤ En milieu d'après-midi, Monsieur Jimmy Sévigny, triathlonien accompli, conférencier et motivateur, est venu nous présenter sa conférence intitulée **Choisissez votre destinée** portant sur les choix que nous pouvons faire pour arriver à performer et à nous épanouir dans notre vie de tous les jours.

Comme tout congrès de son temps, nous nous devions de rencontrer une personne énergique et habile à motiver les gens. C'est ce que Monsieur Sévigny a su faire habilement.

CONJOINTS / CONJOINTES

La journée s'est déroulée sous le thème **«Tendance - Les vins du Nouveau Monde»**. En compagnie de Madame Nadia Dufour, sommelière formatrice, une journée épicurienne avait été organisée. Tout a débuté par des balades visuelles dans de magnifiques régions vinicoles du Nouveau Monde où les participants se sont initiés à la dégustation de vins en provenance de ces terroirs. S'ensuivit un atelier vins et fromages visant a faire découvrir les secrets des accords.
Le dîner sur la terrasse extérieure ensoleillée, supervisé par un chef de l'Hôtel Estérel et de Madame Dufour, a montré aux participants l'harmonie des mets et des vins. Pour compléter cette journée, une création de cocktails «branchés» et contemporains fut offerte.

DROIT MUNICIPAL | DROIT DU TRAVAIL | DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Téléphone : 514 331-5010
dufresnehebert.ca

Dufresne Hébert Comeau
Avocats

LA SOIRÉE DU VENDREDI

En soirée, les participants se sont rendus à la salle Dupuis et sur la terrasse adjacente pour un cocktail, avant que ne débute le souper.

Après un copieux repas, le groupe Boogie Wonder Band a pris d'assaut la scène pour livrer un spectacle haut en couleur. À voir l'action sur le plancher de danse, les congressistes et leurs conjoints/conjointes ont grandement apprécié l'entrain des «performeurs».

SAMEDI, LE 30 MAI 2015

CONFÉRENCES

➤ La première conférence de cette deuxième journée portait sur **« Le système de santé : tendance et fiscalité municipale »** par Me Luc Villiard du cabinet d'avocats montréalais Lavery. Cette conférence a permis aux congressistes de comprendre le système de santé québécois selon la loi actuelle et celle préconisée par le ministre de la Santé, le Dr Barette.

En parallèle avec la structure, Me Villiard a identifié toutes les exemptions prévues à la *Loi sur la fiscalité municipale*, ainsi que les pourcentages de compensation, le cas échéant. Pour démystifier la complexité du système de santé par rapport à la fiscalité municipale, Me Villiard a su fournir une multitude d'exemples pour illustrer toutes sortes de situations qui sont le quotidien des évaluateurs municipaux.

Fiscalité
Évaluation
Expropriation

BélangerSauvé
CONSEIL • NÉGOCIATION • LITIGE

Quand les chiffres comptent, vous pouvez compter sur notre expertise.

➤ La conférence suivante intitulée «**Tendance du marché immobilier commercial»** par Monsieur David Cervantes**,** vice-président - Service de courtage chez CBRE, a brossé un tableau complet du marché immobilier pour les immeubles commerciaux, industriels et édifices à bureaux. Toujours en fonction de notre thème de congrès, Monsieur Cervantes nous a livré ce qu'il entrevoit pour le futur.

Dans un deuxième temps, Monsieur Cervantes étant un spécialiste du marché des « centres de données », a fait profiter l'assistance de ses connaissances en nous expliquant d'où vient ce marché spécifique et vers quoi il se dirige au Québec.

➤ Au retour du dîner, une autre conférence très attendue des évaluateurs, celle de Me Jean-François Girard du cabinet d'avocats Dufresne Hébert Comeau portait sur la «**Protection des milieux humides : la lumière émerge des brumes»**.

Me Girard, un collaborateur assidu de l'Association lorsque vient le temps de parler d'environnement, de milieux humides, de boisés et de rives à protéger, a dû modifier son sujet de conférence étant donné que la loi sur laquelle il devait nous entretenir au départ et qui devait être adoptée en avril dernier ne l'a pas été, étant repoussée de 2 ans. Nous avons donc eu droit à une conférence qui débuta par un extrait du film Le Seigneur des Anneaux illustrant qu'une bataille se menait au Québec pour la protection des milieux humides.

Me Girard élabora par la suite sur l'état actuel des milieux humides et démontra que nous sommes aux limites de l'acceptable et que c'est par l'aménagement du territoire que passe la protection de ces milieux. Il ne revient donc pas seulement au gouvernement d'agir, mais aussi aux municipalités.

➤ Pour clore cette deuxième journée, Monsieur Jacques Nantel, professeur aux HEC est venu nous entretenir et nous donner son point de vue sur **« L'impact du cybercommerce sur les biens immobiliers commerciaux ».** Conférencier de premier plan sur ce sujet au Québec, Monsieur Nantel en a surpris plus d'un avec ses prévisions sur l'évolution à court terme du parc immobilier commercial au Québec en rapport avec les changements qui surviendront dans la structure du commerce au détail comme nous la connaissons aujourd'hui. L'impact du commerce électronique est très réel, ce qui entraîne des comportements de consommation qui changent et des détaillants qui s'y adaptent. C'est pourquoi nous verrons des changements importants dans la manière de faire du commerce au détail, ce qui aura un impact sur le stock immobilier commercial.

Dans une ambiance décontractée et sur une note humoristique, les stylistes Luc Nowlan et Marie-Claude Pelletier de l'agence de style

et d'image «Les Effrontés» ont élaboré une présentation interactive sur les styles et les tendances vestimentaires. Au cours de l'atelier, ils ont prodigué de multiples conseils en abordant différents thèmes, de l'art vestimentaire à celui de la préparation d'une valise.

En après-midi, les conjoints/conjointes étaient invités à relaxer dans les différents services de santé offerts par l'Hôtel Estérel.

VISITE DE LA CAVE À VIN DE L'HÔTEL ESTÉREL

Une activité spéciale avait été prévue, soit la présentation et la visite de la prestigieuse cave à vin de l'Hôtel Estérel avec son chef sommelier Monsieur Jean-François Tremblay. Il faut noter que l'Hôtel Estérel s'est porté acquéreur d'une bonne partie de la collection issue de la cave à vin du collectionneur Champlain Charest. Monsieur Tremblay a partagé sa passion et ses connaissances de ce véritable trésor pour les amateurs de grands crus.

Vu le nombre limité de personnes pouvant participer aux différentes présentations, c'est au moyen d'un tirage au sort que les chanceux ont été choisis. Selon les commentaires reçus, cette expérience a été des plus intéressantes pour les personnes ayant été choisies.

BANQUET DE CLÔTURE

- La présidente de l'Association, Madame Sonya Auclair et le président du congrès, Monsieur Martin Houde ont procédé aux discours et remerciements habituels. Le tirage du voyage et des autres prix de présence a eu lieu, comme à l'habitude, à la fin du repas

- Le président du congrès 2016, Monsieur Patrice Bellavance, a profité de l'occasion qui lui a été offerte pour inviter les personnes présentes à mettre à leur agenda les dates du prochain congrès de l'AEMQ, le 52e, qui se tiendra au Domaine Château Bromont en mai 2016.

- Finalement, nous avons eu droit à un souper de première classe et à un spectacle musical et de danse par la chanteuse Lulu Hughes accompagnée des Porn Flakes. Comme à l'habitude, la clôture du congrès de l'AEMQ s'est faite sur un plancher de danse surchauffé par les danseurs.

RÉSUMÉ
JURISPRUDENCE

Date : 9 mars 2015

COUR DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

DISTRICT DE GATINEAU
N° : 550-80-003278-146

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SERGE LAURIN, J.C.Q.

VILLE DE GATINEAU
Demanderesse

c.

6963251 Canada inc.
Partie défenderesse

et
Commission de la Capitale Nationale

et
Tribunal administratif du Québec

Mis en cause

LE LITIGE

Le procureur de la Ville de Gatineau plaide une requête verbale demandant au juge de la cour de Québec, siégeant pour une requête pour permission d'en appeler d'une décision du TAQ, de se récuser au motif que le juge est propriétaire d'un immeuble à Gatineau et que le Tribunal devra éventuellement comparer les rapports d'experts et trancher en faveur de l'une ou l'autre des parties et la Ville est inconfortable avec cette situation.

LE FARDEAU DE LA PREUVE

Il existe une présomption d'impartialité du juge et il incombe à la partie qui allègue la partialité de la démontrer

DÉCISION

Un inconfort n'est pas un motif sérieux, car la cause doit être raisonnable. Il doit s'agir d'une crainte, à la fois logique et objective. Il faut des motifs sérieux et il ne peut être question d'une crainte légère, frivole ou isolée.

CONCLUSION

Finalement, le tribunal rejette la requête verbale en demande de récusation.

PAR LOUIS ROY

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

CÉVIMEC-BTF
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
ALMA
DOLBEAU-MISTASSINI
DRUMMONDVILLE
ROBERVAL
SAGUENAY
SOREL-TRACY
Partenaire des villes et municipalités du Québec depuis 50 ans
CERTIFIÉ ISO 9001 : 2008
1273, boulevard Wallberg
Dolbeau-Mistassini (QC) G8L 1H1
Téléphone : 418 276-0780
Télécopieur : 418 276-4096
www.cevimecbtf.com

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Date : 8 avril 2015

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Référence neutre : 2015 QCTAQ 0445
Dossiers : SAI-M-176094-1009 / SAI-M-217147-1310

Devant les juges administratifs :
JACQUES FORGUES
CLAUDE DE CHAMPLAIN

CARRIÈRES ST-EUSTACHE LTÉE
Requérante

c.

VILLE DE SAINT-EUSTACHE
Intimée

LES RÔLES VISÉS ET LES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Le Tribunal doit décider de la valeur des immeubles en litige pour les rôles fonciers 2010-2011-2012 et 2013-2014-2015.

Ce site, de l'ordre de 9 000 000 de pieds carrés, est occupé par une carrière en activité laquelle est parsemée de chemins utilisés dans le cadre des activités industrielles. En les empruntant, on voit différents aménagements, diverses structures et des bâtiments, dont des garages, des concasseurs, des convoyeurs, des bennes, des quais de chargement et de déchargement, des tas de pierres. On y trouve aussi des silos, des réservoirs et un mélangeur de produits bitumineux, soit un plan d'asphalte qui est approvisionné en agrégats provenant de la carrière

LES VALEURS

Le matricule contesté totalise pour le rôle triennal 2010-2011-2012 une valeur de 8 102 000 $ (terrain : 5 841 000 $ bâtiment : 2 261 000 $) et pour le rôle triennal 2013-2014-2015. 9 443 500 $ (terrain : 6 740 500 $ bâtiment : 2 703 000 $).

L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

À cet égard, il n'y a pas de litige puisque les experts des deux parties s'entendent à l'effet que c'est l'usage industriel lourd, soit l'usage actuel du terrain depuis le début des années 60, qui est son usage le meilleur et le plus profitable.

LE LITIGE

La valeur du terrain est contestée puisqu'un écart important existe entre les conclusions de l'expert de la requérante et celles de l'expert de la municipalité, principalement dû aux transactions retenues pour établir la valeur. À remarquer que le tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu de faire d'ajustement pour la partie excavée puisque cette excavation n'est pas portée au rôle.

Sont également contestés les immeubles non portés aux rôles sous l'autorité de l'article 65 L.F.M. et leurs valeurs. Après discussions entre les parties, les items demeurant contestés se décrivent comme suit : silos, réservoirs, balances, charpente et fondation de certains bâtiments, murets et assises des fondations, planchers et excavation du sous-sol (certains bâtiments), accessoires à des équipements afin d›y accéder (échelle, passerelle, escalier, balcon, etc.), la vie économique et la désuétude de certains immeubles et finalement le système électrique (éclairage) - rôle 2013 et le chauffage alimenté à l'électricité – rôle 2010 relatif à l'amendement de l'article 65 par le projet de loi 13 sanctionné le 13 juin 2011.

DÉCISION

Valeur du terrain : Vu les caractéristiques particulières du terrain en cause, particulièrement sa grande superficie et l'absence de transactions impliquant des terrains vraiment comparables dans un voisinage immédiat, il vaut mieux agrandir le rayon du territoire nécessaire à une bonne cueillette des données que d'en rester à un rayon limité et de traiter avec des ventes impliquant des terrains non comparables.

Valeur des bâtiments : Une lecture attentive du jugement à compter du paragraphe 60 permettra au lecteur d'apprécier l'analyse jurisprudentielle et les avenues retenues par le tribunal pour apprécier la preuve qui lui a été présentée. Tous les sujets y sont traités, passant des immeubles non portés au rôle selon l'article 65 L.F.M., les systèmes électriques, le chauffage, les immeubles servant à l'antipollution, la valeur des structures et des bâtiments devant être inscrite au rôle, la désuétude incurable, la vie économique, la valeur résiduaire, etc.

Le texte intégral de ce jugement peut être téléchargé à partir du site *jugement.qc.ca* au moyen du mot clé « 2015 QCTAQ 0445 ».

CONCLUSION

Finalement, le Tribunal conclut aux valeurs suivantes :

Pour le rôle 2010-2011-2012

Terrain :	5 900 000 $	+1 %
Bâtiments :	1 540 000 $	-32 %
Total :	7 440 000 $	-8 %

Pour le rôle 2013-2014-2015

Terrain :	7 000 000 $	+4 %
Bâtiments :	1 099 000 $	-59 %
Total :	8 099 000 $	-14 %

PAR LOUIS ROY

RÉSUMÉ
JURISPRUDENCE

Date : 30 avril 2015

COUR SUPRÊME DU CANADA
(En matière de témoignage d'expert)

Dossiers : 35492

Devant les juges :
CROMWELL, MCLACHLIN, ABELLA, ROTHSTEIN, MOLDAVER, WAGNER ET GASCON

WHITE BURGESS LANGILLE INMAN
Appelante

c.

ABBOTT AND HALIBURTON COMPANY LIMITED et als [Intimée]

SUJET

Bien qu'il ne concerne pas une affaire relative à la fiscalité municipale, cet arrêt de la Cour suprême est d'un grand intérêt quant au témoignage et du rapport d'un expert.

CRITÈRES

Cet arrêt rappelle que le témoignage d'un expert est recevable seulement s'il satisfait aux quatre critères suivants :

- Être *pertinent*;
- Être nécessaire;
- Être absent *de toute règle d'exclusion;*
- *Que l'expert soit suffisamment qualifié.*

ENSEIGNEMENTS

L'expert a l'obligation de donner un témoignage d'opinion juste, objectif et impartial.

Tel que le mentionne la Cour, « Il ne s'agit pas de se demander si un observateur raisonnable penserait que l'expert est indépendant ou non; il s'agit plutôt de déterminer si la relation de l'expert avec une partie ou son intérêt fait en sorte qu'il ne peut ou ne veut s'acquitter de la principale obligation envers le tribunal, en l'occurrence apporter au tribunal une aide juste, objective et impartiale. »

Source : Me Louis Bouchart d'Orval, Bélanger Sauvé

PAR LOUIS ROY

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

RÉSUMÉ
JURISPRUDENCE

Date : 25 mars 2015

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Référence neutre : 2015 QCTAQ 03749
Dossiers : SAI-M-216478-1309

Devant les juges administratifs :
JEAN DION
GUY GAGNON

LE GROUPE IMMOBILIER ROBAN INC.
Requérante

c.

VILLE DE GRANBY
Intimée

LE RÔLE VISÉ ET LES CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Le Tribunal doit décider de la valeur d'un immeuble vacant en litige pour le rôle foncier 2013-2014-2015. L'unité d'évaluation visée par le présent recours est un grand terrain vague d'une superficie totale de 47,62 hectares. Le matricule contesté totalise pour le rôle triennal 2013-2014-2015 une valeur de 1 047 500 $

EXPERTISES

La requérante n'est pas représentée par procureur. Elle a cependant retenu les services d'une experte en étude environnementale tandis que l'intimée est représentée par une évaluatrice et un avocat.

LA PREUVE DE LA REQUÉRANTE

L'experte en environnement dépose deux rapports d'expertises. L'un traite de la caractérisation du milieu et le second, correspond à une évaluation du potentiel de présence d'espèces fauniques et floristiques sur le terrain de l'unité à l'étude. L'objectif de la préparation de ces études vise à identifier les contraintes environnementales à un projet de développement, et ce, aux fins de documenter les éventuelles demandes d'autorisations en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement.

En d'autres termes, le développement d'un terrain vague de l'envergure de celui à l'étude ne peut être envisagé et réalisé sans au préalable avoir obtenu un certificat d'autorisation des autorités compétentes, lequel ne peut véritablement être émis sans avoir produit ce genre d'études.

La présence de milieux humides et cours d'eau constitue des contraintes à tout développement d'un terrain. Ces deux éléments sont présents sur l'unité à l'étude.

LA PREUVE DE L'INTIMÉE

L'experte est au fait de l'existence du rapport de caractérisation réalisé sur le terrain à l'étude qu'elle en a pris considération dans son analyse de la valeur de l'unité. Elle reconnaît que les zones humides affectent une superficie de 19,31 ha.

Aux fins de procéder à l'estimation de la valeur, l'experte a utilisé la méthode de comparaison comme étant le moyen de preuve directe qui traduit le mieux le comportement des acteurs sur le marché immobilier.

DÉCISION

Le Tribunal réitère qu'il doit fixer la valeur réelle en faisant abstraction de la valeur inscrite au rôle précédent. La *Loi sur la fiscalité municipale* prescrit le cadre entourant la recherche de la valeur, mais c'est le marché immobilier qui permet le mieux d'identifier la valeur réelle d'une propriété.

Les évaluateurs immobiliers n'inventent pas la valeur ni le marché, ils correspondent davantage à des analyses de transactions immobilières. Ils sont appelés à caractériser les tendances et à émettre une opinion quant au prix de vente le plus probable d'un bien immobilier, lequel correspond généralement à la valeur réelle.

Donc l'argument d'une augmentation importante entre deux rôles ne peut donc être retenu.

Le Tribunal croit que pour procéder à l'évaluation d'un terrain, deux étapes principales s'imposent :

- la première consiste à déterminer l'usage le meilleur et le plus profitable du terrain;
- la seconde consiste à répertorier, enquêter et analyser des ventes de terrains comparables afin d'en arriver à une conclusion de valeur.

La preuve principale de la requérante repose sur une étude de caractérisation du terrain. Il ressort de cette analyse que les secteurs humides retrouvés sur les lieux occupent environ 40 % de la superficie du terrain. La localisation de ces zones entraîne cependant une perte de terrain exploitable. La requérante admet qu'elle est présentement en processus pour l'obtention d'un certificat d'autorisation (CA) du ministère de l'Environnement. Elle précise que sa demande vise à pouvoir développer 100 % de la superficie du terrain.

Le Tribunal est d'avis que nul ne peut anticiper les résultats de cette demande récente de la requérante et que la situation connue à la date de référence est celle que l'étude de caractérisation traduit. La particularité en fiscalité municipale est que la valeur doit être établie en considérant l'état d'une unité d'évaluation à une date donnée.

Après avoir passé en revue les transactions présentées par l'experte de l'intimée et tiré ses propres conclusions, le Tribunal conclut à une valeur de 762 000 $.

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Date : 6 avril 2015

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de fiscalité municipale)

DISTRICT DE MONTRÉAL
N° : 500-17-077273-137

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CAROL COHEN, J.C.S.

FONDATION INTERNATIONALE AZZAHRA INC.
Requérante

c.

COUR DU QUÉBEC
Intimée
et
Ville de Montréal
et
Procureure générale du Québec
et
Tribunal administratif du Québec

Mis en cause

LE LITIGE

Est-ce que la requérante Fondation Internationale Azzahra inc. est une « institution religieuse », au sens de l'article 204 (17) de la Loi sur la fiscalité municipale ? C'était la question soulevée devant le Tribunal administratif du Québec et devant la Cour du Québec, siégeant en appel, dont les jugements font l'objet de la présente Requête en révision judiciaire.

LES FAITS ENTOURANT LE LITIGE

La Fondation est une corporation à but non lucratif, fondée en 1989 par des personnes de croyance musulmane. Selon la preuve retenue par le TAQ, il s'agit d'une fondation religieuse islamique - un « *charitable and islamic religious foundation* » - qui, sous la gouverne d'un « *leader spirituel* » islamique, gère une mosquée, un cimetière musulman, des écoles islamiques ainsi que des activités charitables, philanthropiques, communautaires et culturelles.

Le présent litige concerne un immeuble acquis par la Fondation en 2008 qui abrite l'école secondaire de l'Académie Ibn Sina (l'« Académie »), établissement scolaire privé de confession musulmane qui détient un permis d'enseignement du ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport et qui est opéré par la Fondation. L'Académie comprend aussi une école primaire située ailleurs.

La Fondation est également propriétaire d'autres immeubles, y compris deux propriétés pour lesquelles la Fondation bénéficie d'exemptions de taxes foncières : un immeuble où se trouve son siège social et où elle opère la mosquée (l'exemption comme lieu de culte en vertu de l'article 204(8) LFM) ainsi qu'un cimetière musulman à Laval (l'exemption de l'article 204(9) LFM).

LES PRÉTENTIONS DE L'INTIMÉE

Considérant que le MAMROT doit rembourser à la Ville les taxes foncières autrement payables par le propriétaire, la Procureure générale du Québec, agissant pour le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire (« MAMROT »), a contesté l'exemption pour la propriété devant le TAQ, plaidant que la Fondation n'était pas une institution religieuse au sens de l'article 204(17) LFM mais plutôt une institution culturelle et communautaire.

DÉCISION DU TAQ

Le TAQ a donné raison au MAMROT, décidant que la Fondation ne se qualifiait pas d'institution religieuse au sens de l'article 204(17) LFM, bien que les autres conditions de cet article étaient rencontrées.

DÉCISION DE LA COUR DU QUÉBEC

Après que sa requête pour permission d'en appeler a été accueillie, le jugement de la Cour du Québec, siégeant en appel, a rejeté l'appel statuant que la décision du TAQ, soit que la Fondation est une institution culturelle et communautaire et non pas une institution religieuse, était rationnelle et raisonnable et qu'il n'y avait pas lieu d'intervenir.

CONCLUSION

La Cour supérieure arrive à la seule conclusion logique, rationnelle et possible à tirer de la preuve retenue par le TAQ, est la conclusion contraire à celle qui se retrouve dans la décision. Cette constatation est incompréhensible et déraisonnable à la lumière du fait que la Fondation bénéficiait déjà de l'exemption de taxes foncières pour un autre immeuble et donc, qu'elle était déjà considérée comme institution religieuse.

Le TAQ a mis beaucoup d'importance sur les activités culturelles et charitables prévues dans les lettres patentes et dans la Brochure de la Fondation. Sur cela, la Fondation souligne avec raison la jurisprudence qui nous invite plutôt à nous attacher à la réalité des opérations d'un contribuable et non pas nécessairement à nous limiter aux buts énumérés dans les lettres patentes.

Par ailleurs, la Fondation plaide que ses activités culturelles et charitables font partie de ses croyances religieuses. Elle souligne l'importance de donner à la définition d'une institution religieuse une interprétation large et libérale dans le but d'encourager les activités visées par les exemptions fiscales.

RÉSUMÉ
JURISPRUDENCE

Date : 4 juin 2015

COUR SUPÉRIEURE
(En matière civile et environnementale)

DISTRICT DE TERREBONNE
N° : 700-17-009316-125 & 700-17-011167-144

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARIE-CLAUDE LALANDE, J.C.S.

3563308 CANADA INC.
Demanderesse

c.

LA PROCUREURE GÉNÉRALE DU QUÉBEC, en sa qualité de MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC et MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE ET DES PARCS

et
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ (MRC) LES MOULINS
Défenderesse

et
VILLE DE TERREBONNE
et
BFI USINE DE TRIAGE LACHENAIE LTD

Mis en cause

LE LITIGE

Le litige soulève plusieurs questions en lien avec la protection de l'environnement. L'action de cette histoire gravite autour de la construction, par le MTQ d'un échangeur routier au milieu des années 2000 pour permettre un accès direct de l'autoroute 640 au Centre hospitalier Pierre - Le Gardeur.

Le concepteur de l'infrastructure routière avait identifié de vastes étendues correspondant, selon lui, à des milieux humides au pourtour de l'endroit où sera érigé l'échangeur. Il en a donc tenu compte dans l'élaboration du projet de construction.

Cependant, le propriétaire (3563308 CANADA INC.) est plutôt d'avis que la qualification des espaces à protéger est erronée et que ceux-ci résultent de nombreux manquements de la part de différents intervenants au fil des ans et, en plus, ces milieux ne correspondent pas à ce que le législateur désire protéger.

LES FAITS ENTOURANT LE LITIGE

Alléguant que la construction de l'échangeur de la Montée des Pionniers est la cause de l'inondation des terrains de la demanderesse, elle exige que le MTQ corrige les ouvrages qui empêchent les eaux de s'écouler naturellement. Elle affirme que ses terrains ne doivent pas bénéficier de la protection de la *Loi sur la qualité de l'environnement* puisque ce ne sont pas des milieux humides au sens où cette loi l'entend.

Ce dossier vise également à obliger la Municipalité régionale de comté Les Moulins à démanteler un barrage de castors qui a pour effet de retenir d'importantes quantités d'eau et contribue, par un phénomène de résurgence, à l'ennoiement de ses terrains.

À la suite de différents échanges, la demanderesse introduit, parallèlement à la requête en injonction, une requête en jugement déclaratoire par laquelle elle demande de clarifier l'interprétation des termes « milieux humides » auxquels réfère le législateur au 2e alinéa de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

LES PRÉTENTIONS DE LA DEMANDERESSE

Pour trancher le présent litige, la demanderesse positionne le débat tout d'abord sur le respect des obligations des défendeurs à l'égard du *Code civil du Québec* et, plus particulièrement, celles qui concernent le droit de propriété et la servitude d'écoulement des eaux. Par la suite, elle propose d'examiner ce qui devrait faire l'objet d'une protection en regard de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

DÉCISION DU TAQ

Le Tribunal a établi qu'il répondra aux questions suivantes :

A. Peu avant la construction de l'échangeur, existe-t-il des milieux humides visés par la Loi sur la qualité de l'environnement sur le site ? Le cas échéant, à quel endroit ?

B. La demanderesse est-elle en droit d'exiger la correction de l'ouvrage afin de permettre le libre écoulement des eaux sur la totalité de sa propriété ?

C. Le recours est-il prescrit ?

D. La MRC doit-elle procéder au démantèlement d'un barrage de castors ?

E. Les agissements du MTQ et de la MRC violent-ils les droits fondamentaux de la demanderesse garantis par la Charte des droits et libertés de la personne dont, notamment, le droit de cette dernière à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens ?

F. Les travaux correctifs suggérés par la demanderesse relativement à l'échangeur sont-ils justifiés dans les circonstances ?

G. Quel sort doit-on réserver aux dépens ?

CONCLUSION SELON LES POINTS ÉLABORÉS PAR LE TRIBUNAL

A. Considérant l'ensemble de la preuve et en considération de la portée à donner à l'alinéa 2 de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, le Tribunal conclut qu'au moment où le MTQ planifie la construction de l'Échangeur, il existe bel et bien des milieux humides, mais certainement pas de l'ampleur que ce dernier le suggère aujourd'hui.

B. En conclusion, à l'exception des milieux humides identifiés au plan joint au présent jugement lesquels font l'objet de la protection de l'article 22 alinéa 2 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, il n'existait pas d'autres milieux humides sur le site, et par conséquent, le MTQ doit corriger ses ouvrages pour permettre le libre écoulement des eaux sur le reste du site.

C. En l'espèce, le Tribunal conclut que la demanderesse n'a pris connaissance de l'ennoiement de son terrain que dans les mois qui ont suivi l'arrivée de l'échangeur où elle n'a pu que constater l'inondation presque totale du site. Dès qu'elle a constaté la situation, elle n'a pas tardé à entreprendre des démarches pour identifier la cause et a donc pris action en temps opportun. En conséquence, le recours n'est pas prescrit.

D. Pour la procédure qui devrait être suivie pour obtenir un tel démantèlement, ceci déborde le cadre du présent litige et le Tribunal n'entend pas trancher la question entourant la nécessité d'obtenir un permis ou une quelconque autorisation avant de pouvoir intervenir sur la tanière de ces castoridés.

E. En l'espèce, on peut très bien conclure, que la caractérisation erronée du site peu avant l'érection de l'échangeur et la conception de l'infrastructure permettant la préservation dudit milieu sont les erreurs à la base de la situation et non, l'élaboration du PPU qui se voulait la suite logique de la qualification du milieu, quoiqu'erronée.

F. Finalement, comme il a déjà été déterminé que le site n'était pas exclusivement un milieu humide au sens de la loi, sauf pour certaines superficies et qu'il faudra y apporter des correctifs, la question de l'expropriation sans droit se trouve ainsi réglée.

G. Comme l'ordonnance de corriger la situation est émise contre le MTQ, c'est à lui de s'assurer de son respect. De plus, comme des milieux humides doivent être protégés, il se pourrait que les travaux correctifs requièrent également une validation par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et de Parcs, pour cette raison, un délai de six mois sera accordé pour obtenir des autorisations, si elles sont requises, et respecter le présent jugement.

H. Le MTQ est condamné à payer les dépens, incluant les frais d'expertise engagés par la demanderesse ainsi que les coûts reliés à la préparation et aux témoignages de ceux-ci.

MERCI À NOS COMMANDITAIRES 2015

NOS COMMANDITAIRES MAJEURS

NOS COMMANDITAIRES DE GRANDE VISIBILITÉ

NOS COMMANDITAIRES SPÉCIAUX