VOL 47 NO 3
PRINTEMPS 2020

Le Faisceau

MOT DE LA PRÉSIDENTE

L'ASSEMBLE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 27 MARS 2020

1959-2019 AEMQ 60 ANS
Association des évaluateurs municipaux du Québec

Sommaire

Le Faisceau

PRINTEMPS 2020 VOL. 47 Nº 3

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 Richard Gagné É.A.
Secrétaire-administratif
C.P. 160, Succursale
Saint-Élie d'Orford
Sherbrooke (Qc) J1R 1A1

Tél.: 819-620-4888
Courriel: info@aemq.qc.ca

Éditeur
Louis Roy

Collaborateurs
Guy Geoffrion
Anne-Marie Roy

3 Mot de la présidente

5 Gérer le changement en période de pandémie»

7 Les nouvelles mesures sur la copropriété divise

9 La Covid-19 et l'AÉMQ

10 Une unique norme d'intervention désormais pour la cour du Québec

12 Que font les administrateurs… pour vous ?

15 Les fiducies d'utilité sociale

16 Avis important

17 En bref - Actualités

21 L'assemblée générale annuelle du 27 mars 2020

24 Les membres du conseil d'administration

25 Conseil d'administration – Comités de l'AÉMQ

26 Saviez-vous que…

29 Résumés de jurisprudence

VOL 47 NO 3
PRINTEMPS 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE

MADAME **ALEXANDRA BOIVIN**, É.A.
PRÉSIDENTE DE L'AÉMQ

Chers collègues,

C'est à même ma table de salle à manger que je rédige cet article pour vous aujourd'hui. En effet, le contexte actuel nous met tous dans des positions hors du commun et nous contraint à nous adapter et à faire usage d'imagination.

Notre vision du monde a récemment changé brutalement et nous aurons besoin de flexibilité et de résilience au cours des prochains mois non seulement pour passer à travers la crise actuelle en tant qu'individus, mais également en tant qu'évaluateurs.

Les défis ne manqueront pas, et que ce soit pour travailler dans des environnements hétéroclites, répondre aux questions des propriétaires, des municipalités ou pour trouver le moyen de confectionner des rôles de qualité à distance, nous avons à rebondir rapidement.

De plus, pour ceux qui auront à analyser l'état du marché immobilier au 1er juillet 2020, un défi supplémentaire se profile à l'horizon.

Nous avons par ailleurs, entendu vos préoccupations en lien avec la crise sanitaire actuelle et l'article 174.19 de la Loi sur la fiscalité municipale. Plusieurs d'entre vous ont reçu des lettres d'intention de demande de révision qui invoquent l'article 174.19 comme étant un motif de baisse des valeurs, notamment pour les propriétés non résidentielles.

Des procureurs ont été saisis de cette question fort épineuse et nous vous ferons un suivi à cet effet. Le but étant de bien guider nos membres et d'avoir une cohérence au sein de notre communauté. Pour l'instant, nous attendrons donc les recommandations des procureurs ainsi que de nos partenaires habituels tels que l'Union des municipalités du Québec (UMQ) et le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) avec lequel nous sommes en contact. Soyez assuré que nous vous tiendrons au courant de l'évolution de la situation le plus tôt possible.

Je souhaite également vous parler du défi qui consistera à intégrer à notre charge de travail, la mise en place des modifications prévues au projet de Loi 48, et ce, avant la fin de l'année.

Notre association a été consultée en comité par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), le ministère des Forêts de la Faune et des Parcs (MFFP) et le MAMH en lien avec le projet de Loi 48, avant que la loi ne soit sanctionnée. De plus, L'AEMQ a été invité à se présenter en commission parlementaire pour exposer ses commentaires et répondre aux questions du ministre du MAPAQ, en lien avec le projet. Je croyais débuter l'année en grand avec cette présentation en commission parlementaire, mais c'est peu dire, ce qui m'attendait par la suite était bien plus surprenant !

Rappelons-nous que cette modification à la loi implique la création d'une nouvelle catégorie soit la catégorie forestière ainsi que l'établissement d'un plafond de valeur pour les terres agricoles. De plus, selon ce projet de loi 48, on permettra l'élargissement du bassin des comparables pour la catégorie agricole, c'est-à-dire l'échange de données entre OMRÉ.

L'AEMQ, a réalisé qu'il était important à tout le moins, de faire acte de présence en commission parlementaire, pour faire valoir notre point de vue notamment concernant l'échéancier prévu. De plus, cette démarche s'alignait avec notre mission, soit celle d'être « la référence en évaluation municipale au Québec ».

Malgré le court délai entre l'invitation et la commission parlementaire, l'exécutif de l'AEMQ a été très efficace pour produire une allocution. J'en profite d'ailleurs pour souligner l'excellent travail d'équipe réalisé avec Martin Houde et Éric Racine. Ce fut une belle expérience, enrichissante, et nous avons relevé le défi, en ne sachant pas du tout ce qui nous attendait.

Lors de cette présentation, nous avions comme mandat de demeurer dans notre champ d'action. L'objectif était d'influencer l'échéance de la mise en œuvre et d'obtenir la permission d'échanger des données, pour aider nos membres.

Je remercie également Patrice Bellavance et Marc Lagueux qui ont été très impliqués dans les comités de discussions préalables, avec leurs commentaires pertinents.

Je vous partage donc le lien vers notre présentation ainsi que la période de questions qui a suivi.

http://www.assnat.qc.ca/fr/video-audio/archives-parlementaires/travaux-commissions/AudioVideo-84323.html

En terminant, le gouvernement a choisi délibérément de sanctionner le projet de Loi 48 le 17 mars 2020, soit quelques jours seulement avant le confinement général alors que nous avions mis le ministre en garde quant à la difficulté que posait l'échéancier de réalisation, et ce, avant même la crise sanitaire actuelle.

J'en déduis que c'est une invitation à se relever les manches et que nous devrons effectivement faire preuve d'imagination et de résilience.

Bon été !

Alexandra Boivin, É.A. MBA
Présidente AEMQ

GÉRER LE CHANGEMENT
EN PÉRIODE DE PANDÉMIE

PAR **KATIA BOILARD**, CRHA
SERVICE DES RESSOURCES HUMAINES – VILLE DE LAVAL

Étiez-vous prêt pour le télétravail ? En temps de pandémie, plusieurs ont eu à se réorganiser à une vitesse éclair. Que vous soyez gestionnaire ou salarié, nos habitudes sur le marché du travail que nous avions depuis de nombreuses années ont changé drastiquement. Nous sommes plusieurs à avoir réussi à faire ces changements en quelques jours alors qu'en temps normal, nous aurions hésité, consulté, planifié, communiqué et nous aurions changé très graduellement nos habitudes. Les premiers jours du confinement, nous n'étions pas trop conscients de ce qu'il nous arrivait. Nous étions nombreux à suivre la vague et à devoir collaborer étant dans une situation exceptionnelle. Pendant toute cette réorganisation du travail, qu'est-il arrivé avec la gestion du changement ?

Puisque nous étions dans une situation exceptionnelle et hors de notre contrôle, la gestion du changement ne s'est pas installée devant nous, mais plutôt à côté de nous. La veille nous étions autour d'une table de réunion à échanger sur nos dossiers et le lendemain, nous nous en parlions devant notre écran bien assis, ou non, dans notre chez-soi. Dans un contexte habituel, nous n'aurions pas consenti si facilement au fait de ne pas savoir ce qui nous attendait la semaine prochaine. Dans le cadre de cette pandémie, nous savions que ni notre supérieur, ni nos collègues n'en avaient la moindre idée. La gestion du changement s'est pointé le bout du nez au fur et à mesure que nous avancions au travers de cette situation exceptionnelle. Nous étions solidaires et vivions le changement ensemble.

Une fois bien installés devant notre écran, avions-nous des besoins si différents en tant qu'employés ? Peut-être pas. Les jours se suivaient et ne se ressemblaient pas pour autant. Une fois que nous nous sommes levés une heure plus tard qu'à l'habitude et que nous avons enfilé notre pantalon le plus confortable de notre garde-robe, c'est à ce moment que nous avons eu nos baisses d'énergie, l'ennui de nos relations professionnelles, nos difficultés à bien organiser nos agendas, sans parler de nos défis rencontrés avec les systèmes informatiques et pourquoi ne pas par-dessus tout, devoir gérer nos petits à la maison. Mises à part la meilleure connexion réseau, nous avions essentiellement besoin d'une bonne dose de leadership. À cet effet, pour assurer la gestion du changement, le gestionnaire a eu à faire preuve d'un grand leadership mobilisateur et rassembleur. Ce leadership s'est défini par l'organisation de nombreuses rencontres d'équipe, brèves autant que possible, et le maintien de rencontres individuelles avec ses employés. Ces échanges réguliers ont été bénéfiques notamment pour maintenir le contact entre le gestionnaire et ses employés et entre coéquipiers. De plus, le leader mobilisateur s'est donné l'opportunité d'échanger sur les inquiétudes de ses employés au fur et à mesure que le confinement se vivait par chacun, lui permettant la mise en place de moyens pour pallier aux difficultés rencontrées et à la perte de contrôle du travail réalisé. Le lien de confiance mutuelle, bien qu'il soit en tout temps nécessaire, prend tout son sens en période de pandémie.

Malgré que le confinement se soit fait sans que nous ayons eu le temps d'y réfléchir bien longtemps, le retour au travail en mode présentiel devra quant à lui être bien préparé. Si l'adaptation au télétravail en temps de pandémie s'est faite en même temps que nous vivions le changement, cette fois-ci l'effet de surprise sera moins bienvenu. Gardons en tête que nonobstant les difficultés rencontrées dans le cadre du confinement, nous sommes plusieurs à avoir pris notre rythme de croisière en mode télétravail. À peine bien installés dans notre nouvel environnement de travail et déjà que le retour au travail en mode présentiel n'est peut-être pas si loin devant. Nous ne sommes pas sans savoir que ce confinement aura des impacts sur nos habitudes de vie. Sans mettre de côté le télétravail une fois cette histoire bien derrière nous, et cette décision reviendra à chacune des organisations, il sera important le temps venu d'envisager un retour au travail en mode présentiel. Cependant, cette démarche devra être faite dans le respect des mesures de prévention et de soutien aux employés. Un retour annoncé à l'avance où l'employé aura eu la chance de partager ses appréhensions à son gestionnaire et d'être rassuré par ce dernier sur les mesures de précautions mises en place facilitera grandement sa réintégration.

Dans un tel contexte, le gestionnaire qui aura maintenu une communication régulière et transparente auprès de ses employés aura assurément une longueur d'avance. Les critères à prioriser pour bien préparer le retour en mode présentiel seront principalement une évaluation juste des besoins en matière de santé et sécurité au travail et d'accommodement, une annonce faite à l'avance auprès des employés en prenant le temps de les écouter et de répondre à leurs interrogations, une explication claire des mesures d'hygiène prise, un accueil attentionné lors du retour et un soutien maintenu.

En terminant, cette situation exceptionnelle ne pourra être oubliée de sitôt et faire comme si elle n'avait rien bousculé autant dans nos vies personnelles que professionnelles. Dans ce contexte, que restera-t-il de ces changements réalisés à la hâte en milieu de travail ? Prendre le temps de faire le point sera une étape bien importante à réaliser dans le cadre de la gestion du changement. Ainsi, en tirer des leçons facilitera à vous positionner pour la suite des choses.

LES NOUVELLES MESURES SUR LA COPROPRIÉTÉ DIVISE, UN PAS DE PLUS VERS L'ELDORADO !

GENEVIÈVE HÉBERT, NOTAIRE
SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES – VILLE DE LAVAL

Tout le monde connaît quelqu'un qui est propriétaire d'une partie privative d'une copropriété divise, communément appelée « condo ». Certains connaissent même des propriétaires de condos qui, malheureusement, ont vécu des situations plus ou moins cauchemardesques dans leur copropriété, sinon les médias en rapportent régulièrement.

La copropriété est une modalité du droit de propriété très populaire favorisant la densification de la population et permettant aux copropriétaires de se soustraire à l'entretien d'un immeuble moyennant mise en commun des frais. Pas de gazon à couper, pas de neige à pelleter, la vie rêvée, quoi!

La copropriété fait appel à la notion de partage : partage des parties communes de la copropriété, partage des frais d'entretien, partage des décisions. Partage aussi des problèmes financiers qui peuvent survenir, engendrant parfois des nuits sans sommeil.

Souvent, les promoteurs immobiliers, afin de faire mousser leur projet de condos neufs, proposent comme incitatif des frais de condo minimes, à se pincer pour savoir s'il s'agit d'un rêve ou de la réalité…

Le fait de maintenir les frais de condo à un faible coût peut occasionner des impacts majeurs même sur un immeuble neuf ou relativement récent. Si des malfaçons sont décelées et que des recours contre l'entrepreneur doivent être exercés une fois la garantie terminée, le fardeau financier peut s'avérer important pour les copropriétaires et le fonds de prévoyance n'est peut-être pas assez garni pour faire face à une telle situation étant donné le montant minime des frais de condo.

Quant au marché de la revente, il peut être difficile pour le promettant-acheteur d'avoir un portrait global de l'état physique et financier de l'immeuble dans lequel est situé le condo de ses rêves. Des réparations dues à l'usure normale peuvent être envisageables à court ou à long terme, selon l'âge de l'immeuble et l'entretien qui y a été apporté au cours des années. Le toit, les portes et fenêtres, le revêtement extérieur, les tapis, les ascenseurs, etc., sont soumis à l'usure.

Jusqu'à tout récemment, les copropriétés n'étaient soumises à aucune norme financière. En effet, la seule obligation stipulée au *Code civil du Québec* prévoit la constitution d'un fonds de prévoyance dont la contribution doit être d'au moins 5 % de la contribution aux charges communes (art. 1072 C.c.Q.). Or, lorsque les frais de condo sont minimes, la contribution au fonds de prévoyance est également minime. Et lorsque les administrateurs du syndicat de copropriété manquent de prévoyance, le fonds de prévoyance peut rapidement devenir sans fonds devant des réparations urgentes qui, elles, peuvent devenir un puits sans fond… Qui rêve de recevoir une contribution spéciale aux charges communes élevée afin de combler un tel manque de prévoyance?

Afin de protéger les copropriétaires indivis et éviter qu'ils ne se transforment en copropriétaires indignés, le projet de loi 16[1], adopté le 5 décembre 2019, vient légiférer sur

[1] Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

certains aspects qui ont été négligés depuis l'apparition de la copropriété divise au Québec vers la fin des années 1960.

Ainsi, le législateur prévoit qu'une attestation sur l'état des finances et sur l'état de l'immeuble doit être remise au promettant acheteur d'un condo afin de lui permettre d'avoir un portrait global de la copropriété et de prendre une décision éclairée sur son achat.

Le conseil d'administration doit consulter l'assemblée des copropriétaires avant de décider de toute contribution spéciale aux charges communes.

Un carnet d'entretien de l'immeuble doit aussi être tenu, décrivant les entretiens faits et à faire.

Tous les cinq ans, le syndicat de copropriété doit obtenir d'un professionnel une étude du fonds de prévoyance estimant notamment les montants nécessaires pour couvrir le coût estimatif des réparations majeures et de remplacement des parties communes.

Il est également prévu que l'acompte versé au constructeur ou au promoteur pour l'acquisition d'un condo neuf devra être protégé, peu importe la situation, par un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou le dépôt dans le compte en fidéicommis d'un professionnel déterminé par règlement du gouvernement.

Bref toutes ces mesures, une fois mises en œuvre[2], devraient faire en sorte que les copropriétaires et futurs copropriétaires puissent trouver le sommeil sans compter des moutons et dormir sur leurs deux oreilles.

Comme quoi le rêve peut devenir réalité!

[2] L'entrée en vigueur de certaines dispositions du PL 16 est soumise à l'adoption d'un règlement par le gouvernement.

L'AÉMQ EN ACTION

DANS LE CONTEXTE DE LA COVID-19

MADAME **JOSÉE MARTEL**, É.A.
VILLE DE LÉVIS

Dès le début de la Covid-19, plusieurs questions ont surgi dans la communauté des évaluateurs municipaux. Sachant que toute cause extérieure importante peut avoir un impact sur la valeur foncière, des questions ont été soulevées.

Le coup d'envoi du questionnement a été l'arrêt ou non des inspections. En quelques jours, plusieurs services sont passés de directives spéciales d'inspection à l'arrêt complet de celles-ci.

Par la suite, des interrogations ont porté sur le sort réservé au traitement de la tenue à jour du rôle et à la facturation. En général, la tenue à jour se poursuit, mais plusieurs municipalités ont suspendu l'envoi de factures, qu'il s'agisse des comptes de taxes complémentaires ou des droits sur les mutations.

Par ailleurs, grâce à une vigie des revues de presse, l'AÉMQ a été prompte à réagir aux articles traitant divers sujets, tels que :

- Le report de la date du 30 avril 2020 en ce a trait au dépôt d'une demande de révision de la valeur pour les **rôle**s triennaux 2020-2021-2022;
- La restriction juridique mentionnée à l'article 174-19 de la LFM, afin de diminuer la valeur inscrite au rôle des immeubles non résidentiels en raison des directives émises par le Gouvernement de fermer tous les commerces jugés non essentiels;
- Le recours **à un cas** de force majeure pour reporter la mise au rôle des bâtiments lorsque deux ans (trois ans pour Montréal) se sont écoulés depuis le début des travaux, et ce, en vertu de l'article 32 de la LFM.

Dans une autre veine, plusieurs autres questions nécessiteront une réflexion pour les rôles à venir, ainsi :

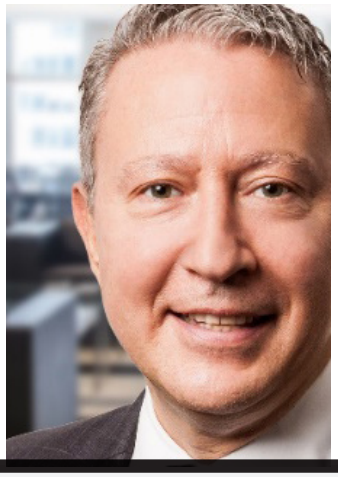
- La date de dépôts des rôles qui doivent se faire à l'automne 2020 pour 2021-2022-2023, devrait-elle être reportée?
- Qu'adviendra-t-il des rôles 2022-2023-2024 dont la date de référence au marché est le 1er juillet 2020?

Dans son objectif d'être la référence en évaluation foncière au Québec, l'AÉMQ s'est impliquée auprès d'autres instances pour tenter de répondre aux questionnements des intervenants du milieu et d'établir un plan de match conjoint.

Ainsi, nous avons eu des discussions avec l'*Union des municipalités du Québec* afin d'échanger précisément sur les enjeux de notre domaine en regard à la situation qui prévaut actuellement.

Dans un deuxième temps, une rencontre a eu lieu avec l'*Ordre des évaluateurs agréés du Québec* afin de discuter notamment des enjeux au niveau de l'inspection des bâtiments durant la période critique; leur ouverture face à l'allégement de la norme 20.1 a été très appréciée.

En conclusion, l'AÉMQ souhaite qu'au terme de cette période difficile, le travail de ses membres permette aux municipalités de retrouver les couleurs vives de l'arc-en-ciel et ainsi continuer à faire reconnaître le rôle de l'évaluateur municipal.



UNE UNIQUE NORME D'INTERVENTION DÉSORMAIS POUR LA COUR DU QUÉBEC

EN APPEL DES DÉCISIONS DU TAQ : LE DROIT D'APPEL CLASSIQUE RESTAURÉ SELON UNE MAJORITÉ DE LA COUR SUPRÊME DU CANADA

Me **PATRICE RICARD**
BÉLANGER SAUVÉ, AVOCAT

Une petite révolution juridique nous arrive de l'arrêt Vavilov[1], rendu par le plus haut tribunal du pays. Bien que tout le droit administratif canadien soit touché, mon propos dans cette chronique vise plus particulièrement la question de l'appel des décisions des décideurs administratifs sur laquelle l'arrêt Vavilov a un impact direct. La Cour suprême a changé les règles d'intervention en appel vers une vérification plus attentive de la décision de l'instance inférieure.

La *Loi sur la justice administrative*[2] prévoit à son article 159 que les décisions rendues par la section des affaires immobilières du TAQ, peuvent faire l'objet d'un appel sur permission en Cour du Québec. Suite à l'évolution de la jurisprudence de la Cour suprême du Canada au cours des trente dernières années, ce type d'appel, stipulé par une loi, était soumis à une obligation de retenue envers le tribunal inférieur sur les questions relevant directement de son champ d'expertise.

Cette retenue devait s'exercer par l'établissement d'une norme d'intervention en appel. Plus on entrait dans le domaine propre de l'instance inférieure, plus une attitude de respect devait s'exercer envers les décideurs administratifs. Deux normes pouvaient s'appliquer : celle de la décision raisonnable et celle de la décision correcte. Passé l'étape de la permission, la Cour du Québec devait se prononcer sur cette norme avant de décider sur l'appel. Selon la norme de la décision raisonnable, la décision du TAQ se trouvait protégée dans la mesure où elle faisait partie des issues acceptables selon les faits et le droit. En d'autres mots, le juge d'appel n'avait pas à être nécessairement d'accord avec l'instance inférieure, tant que la décision attaquée n'était pas déraisonnable. En ce qui a trait à la norme de la décision correcte, celle-ci était applicable seulement à certaines questions, généralement en dehors du champ spécialisé des décideurs administratifs. En vertu de cette dernière norme, la Cour du Québec peut alors intervenir sans retenue pour rendre la décision qui à son avis aurait dû être rendue.

---

[1] *Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65, 19 décembre 2019

[2] RLRQ c J-3

L'arrêt Vavilov fait en sorte dorénavant que dans un tel contexte juridique, comme celui de l'article 159 de la *Loi sur la justice administrative,* le juge d'appel devra appliquer la norme de la décision correcte. Cela est assimilable à un appel classique en matière civile, où il peut y avoir intervention sur toute question de droit et en cas d'erreur manifeste et déterminante sur les questions de fait.

Ce changement majeur en droit administratif répond, selon la majorité de la Cour suprême du Canada, à la volonté du législateur de conférer un rôle plus « actif aux cours de justice » lorsqu'un appel est spécifiquement prévu par la loi. Cela peut permettre plus qu'avant, par exemple, de renverser des courants jurisprudentiels existants ou de mettre fin à des controverses sur l'interprétation d'un article donnée.

Il est pertinent de mentionner que 2 juges sur 9 de la Cour suprême du Canada ont été vivement en désaccord. Elles ont jugé que de permettre aux juges des tribunaux judiciaires de substituer leur vision à celles des tribunaux spécialisés allait à l'encontre de la philosophie développée par le plus haut tribunal, fondée sur la déférence envers la spécialisation des décideurs administratifs. Elles ont jugé qu'en élargissant la possibilité d'intervention par les tribunaux judiciaires, sera minée «la confiance dans le fait que l'élaboration et l'interprétation du droit relèvent de la participation commune des tribunaux judiciaires et des décideurs administratifs».

QUE FONT LES ADMINISTRATEURS... POUR VOUS ?

MADAME **JOSÉE MARTEL**, É.A.
VILLE DE LÉVIS

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AÉMQ SE RÉUNIT À RAISON DE 4 OU 5 FOIS PAR ANNÉE.

Le conseil d'administration de l'AÉMQ est composé de 16 personnes bénévoles qui veillent à répondre aux besoins des membres tout en assurant l'administration générale des affaires de l'Association, la gouvernance et les divers comités liés au bon fonctionnement de l'organisation.

Que ce soit d'ordre professionnel, juridique ou organisationnel, plusieurs thèmes sont abordés à chacune des réunions du conseil d'administration.

Les réunions débutent par le **Suivi des dossiers en cours**. On traite alors de divers thèmes liés à l'actualité de notre milieu impliquant la table de concertation – composée des autres regroupements propres à notre secteur – et l'OÉAQ, afin que l'AÉMQ y soit bien représentée avec un message clair et concerté. L'avancement des projets propres à l'Association y est aussi passé en revue, comme le développement du site Internet.

Les dossiers de l'heure y sont discutés dans le **Suivi des dossiers des affaires nouvelles.** Y sont exposées les situations auxquelles doit faire face l'évaluateur municipal à la suite de décisions rendues par le Tribunal ou les Cours supérieures, d'amendements aux règlements, de l'arrivée de nouvelles industries, de l'implantation de nouvelles technologies et autres cas vécus menant à des échanges fort enrichissants pour chacune des municipalités. Certains membres du CA font alors le compte-rendu des démarches qu'ils ont effectuées auprès des ministères ou autres intervenants pour représenter l'AÉMQ et défendre des dossiers, des décisions. Leur rôle est d'être au fait des projets de loi (MERN – valorisation de l'information géospatiale, MAPAQ – coût de la taxe foncière agricole, etc.) et, au besoin, être présents, lors des consultations publiques afin d'exposer le point de vue de l'Association qui aura été préalablement discuté au CA. Cette partie de l'agenda des réunions du conseil d'administration occupe environ la moitié du temps alloué aux rencontres qui totalise 5 heures en moyenne.

Viennent ensuite la **Correspondance** et le **Rapport de l'exécutif**, ce dernier étant indispensable au bon fonctionnement de l'Association puisque c'est là où sont adoptés les budgets, le rapport financier annuel et la tarification de la cotisation des membres, etc..

SUIVI DES COMITÉS

AU CŒUR MÊME DE L'ÉVOLUTION DES DOSSIERS !

Par la suite, la parole est donnée aux représentants de chacun des comités pour faire le compte-rendu de l'avancement des travaux.

Puisque le congrès annuel est le principal événement de l'AÉMQ, vous devinez que plusieurs bénévoles s'impliquent dans sa réalisation. C'est un travail de longue haleine qui demande beaucoup de préparation et de ce fait, il y a deux **Comités congrès (2020 et 2021).** Leur objectif est de rendre cet événement le plus agréable et le plus bénéfique pour tous les membres… y participer c'est l'adopter !

Pour sa part le **Comité activités courantes** couvrent plusieurs volets :

- Activités spéciales
- Recherche et développement
- Journal / publicité / site Web
- Recrutement /admission
- Inventaire / répertoire

Lorsque nécessaire, l'un ou l'autre de ces volets sera abordé de façon plus spécifique en début de réunion, lors des points «Suivis des dossiers en cours» ou «Affaires nouvelles».

Quant au **Comité formation continue**, il vise à offrir aux membres tout ce qu'il y a de plus actuel en termes de formation qui a lieu notamment pendant le congrès annuel ou lors de l'Assemblée générale. Outre ces événements, ils travaillent présentement à la mise en place de formations en ligne afin d'outiller, tout au long de l'année, les évaluateurs municipaux et les aider dans leurs tâches et responsabilités quotidiennes.

Il y a aussi les **Comités ad hoc** pour le suivi précis de certains dossiers ponctuels :

- Articles 78 & 79 dans la L.F.M
- Étude des impacts de la norme 20.1

Dans le même esprit, il y a le **Comité Histéval** qui a comme objectif d'assurer la pérennité des connaissances historiques sur les pratiques québécoises d'évaluation foncière municipale. Plusieurs capsules sont déjà disponibles sur le site de l'AEMQ.

En 2019, un nouveau comité a vu le jour pour donner une voix aux idées des jeunes professionnels et favoriser l'échange et le transfert de connaissances, soit le **Comité Relève.** Ce dernier contribue à soutenir et à valoriser les jeunes dans le milieu de l'évaluation municipale tout en stimulant le renouveau au sein de l'Association. Ils s'impliquent également à la mise à jour du site Internet de l'AÉMQ. Nous sommes bien heureux de les compter parmi nous et de les entendre – via leur porte-parole – lors des réunions du conseil d'administration.

Le dernier et non le moindre, le **Comité de suivi du plan stratégique**, récemment mis sur pied, a pour rôle d'assurer le suivi du plan établi pour faire en sorte que l'AÉMQ soit la référence numéro 1 pour tous les évaluateurs municipaux du Québec et démocratiser le rôle de l'Association auprès des municipalités, des gouvernements, du grand public et autres partenaires.

Vous l'aurez compris, tous ces sujets à l'agenda des CA visent à agir en amont et à travailler pour accroître la disponibilité de l'information et la visibilité de l'Association. Il est de notre devoir de mettre en valeur notre profession, d'aider à mieux expliquer le rôle de l'évaluateur municipal auprès des publics cibles et s'assurer que l'AÉMQ est bien représentée pour faire évoluer notre domaine d'affaires.

POURQUOI ÊTRE MEMBRE DE L'AÉMQ ?

Le conseil d'administration par tous ses efforts et sa volonté indéfectible vous répondra :

- Pour prendre des décisions éclairées | Formations, jurisprudence, actualité;
- Pour améliorer votre productivité | Outils disponibles, nouvelles normes;
- Pour alimenter votre réseau | Activités annuelles, formations;
- Pour suivre l'évolution des dossiers propres à la profession;
- Pour bénéficier du partage de bonnes pratiques;
- Pour défendre et s'assurer d'être représenté, via l'AÉMQ, auprès de certains ministères | Projets de loi, consultations publiques;
- Pour vous assurer d'une information transversale pertinente auprès des autres organismes liés à l'évaluation;
- Pour être au fait des mouvements professionnels dans votre milieu;
- Pour voir ce qui se fait ailleurs | autres municipalités et ailleurs dans le monde (benchmark).

C'est la raison pour laquelle le conseil d'administration de l'AÉMQ travaille si fort : afin de répondre aux besoins des membres et être LA référence en évaluation municipale au Québec. Bref, ils travaillent pour VOUS.

LES FIDUCIES D'UTILITÉ SOCIALE

PAR **NORMAND GODBOUT**, É.A.

Le TIESS[1] est un organisme qui regroupe des intervenants et des chercheurs de l'économie sociale et du développement territorial.

Le TIESS a publié en décembre 2019 un document intitulé *Les fiducies d'utilité sociale*[2]. Un texte de quarante-trois pages, accessible gratuitement sur le Web[3], qui présente une synthèse des connaissances sur l'exercice du droit de propriété par les fiducies.

On y apprend que le Code civil du Québec autorise trois types de fiducies: la fiducie personnelle, le plus souvent de création testamentaire à discrétion familiale; la fiducie d'utilité privée, usuellement de nature commerciale en quête d'un profit; et la fiducie d'utilité sociale, constituée dans un but d'intérêt général à caractère culturel, éducatif, philanthropique, scientifique et même religieux.

Les deux premières catégories sont bien connues des évaluateurs municipaux, car elles sont actives sur le marché immobilier. Mais c'est à la troisième catégorie que le TIESS consacre sa publication : la fiducie d'utilité sociale (FUS), constituée dans un but d'intérêt collectif.

Le TIESS propose une lecture innovante du Code civil du Québec en décrivant la FUS comme la résultante d'une exception au droit de propriété.

Une exception qui permettrait à un propriétaire immobilier d'affecter une partie de son patrimoine à une vocation d'utilité sociale en constituant une fiducie perpétuelle et inaliénable, au bénéfice d'un groupe très large, administrée par un(e) fiduciaire.

Un patrimoine inaliénable dans une FUS tout aussi inaliénable.

Au dire de son auteur, la valeur municipale de l'inventaire immobilier de la FUS pourrait même être estimée à un montant nul, éludant *ipso facto* la taxation foncière :

La Loi sur la fiscalité municipale définit la valeur foncière comme suit : « La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence ». Pour être considérée extérieure au marché immobilier, une FUS doit être perpétuelle et inaliénable. Le conseil des fiduciaires n'ayant pas, dans ces circonstances, la possibilité de vendre ou de placer son patrimoine en garantie hypothécaire, la FUS sera alors considérée comme étant retirée du marché et pourra donc se voir accorder une valeur foncière nulle[4].

Le texte de ce document est bien rédigé. Il est facile à lire malgré l'aridité de son sujet. Il propose en douceur une relecture du Code civil sous un angle novateur par un syllogisme sans faille, en des mots appropriés.

Les fiducies d'utilité sociale interpelle les évaluateurs municipaux. Il suscite un beau questionnement sur la valeur réelle des unités d'évaluation des fiducies d'utilité sociale qui « cherchent à protéger des immeubles à forte valeur identitaire[5] ». ■

---

[1] Acronyme de *Territoires innovants en économie sociale et solidaire*.

[2] Marchand, M. (2019). *Les fiducies d'utilite sociale : synthèse de connaissances.* Montréal : Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).

[3] https://tiess.ca/publications/
https://tiess.ca/wp-content/uploads/2020/04/FUS-synthese.pdf

[4] Note 2, page 26.

[5] Note 2, page 4.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF du Québec

AVIS IMPORTANT

L'AEMQ vous invite à prendre connaissance de l'avis que nous a transmis le Tribunal administratif du Québec concernant un nouveau règlement.

CE RÈGLEMENT PORTE SUR:

- Les règles de transmission des documents;
- Les modalités relatives au dépôt du rapport de l'expert;
- La représentation des parties;
- Les obligations de l'expert.

ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU RÈGLEMENT SUR LA PROCÉDURE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Le 11 février dernier, le nouveau *Règlement sur la procédure du Tribunal administratif du Québec* est entré en vigueur. Les changements suivants s'appliquent aux audiences convoquées à partir de cette date.

- En matière de fiscalité municipale, dans les 30 jours de la réception d'une copie de la requête introductive du recours, l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) est tenu de transmettre au Secrétariat du Tribunal et au requérant:
  - La demande de révision;
  - La proposition ou la décision de l'évaluateur;
  - Les documents qui lui ont été remis à l'occasion de cette révision et ceux auxquels sa proposition ou sa décision réfère;
  - Le cas échéant, tout certificat de l'évaluateur émis depuis le dépôt du recours au Tribunal.

Cette règle, qui ne se retrouve plus dans le nouveau Règlement, est toujours applicable en vertu de l'article 114 de la Loi sur la justice administrative.

- Dans tous les dossiers, peu importe la valeur de l'unité d'évaluation en cause, le rapport d'expert doit être déposé au plus tard 30 jours avant l'audience (art. 33 du Règlement). Il est de la responsabilité des parties de transmettre trois copies de leur rapport au Secrétariat du Tribunal, ainsi qu'une copie à chaque partie au dossier. L'expert ne pourra pas être entendu à l'audience si son rapport n'a pas été déposé dans les délais, sauf si le Tribunal l'autorise.

- Lorsqu'une date d'audience est fixée, un avocat ne peut cesser de représenter une partie sans l'autorisation du Tribunal (art. 15 du Règlement).

- Lors de l'audience, l'expert doit prêter le serment que son témoignage sera respectueux de son devoir premier d'éclairer le Tribunal et que son opinion sera objective, impartiale, rigoureuse et fondée sur les connaissances les plus à jour (art. 31 du Règlement).

Pour de plus amples informations concernant le Tribunal administratif du Québec, veuillez consulter le site Internet du TAQ au https://www.taq.gouv.qc.ca/.

En bref
ACTUALITÉS

PAR M **LOUIS ROY**

Cher(e)s membres,

Nous vous invitons à nous faire parvenir toute annonce, information et encore, tout article susceptible d'intéresser les membres de l'Association. Veuillez d'ailleurs noter que le Faisceau est maintenant transmis à la *Société québécoise d'information juridique* [SOQUIJ] afin que les articles susceptibles d'intéresser la communauté juridique soient publiés. En vertu de sa loi constitutive, la SOQUIJ a pour fonction la promotion « de la recherche, du traitement et du développement de l'information juridique en vue d'en améliorer la qualité et l'accessibilité au profit de la collectivité ».

Monsieur Régis Savard, É.A., ancien président de notre association (2011-2013) et directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Longueuil, a quitté son poste d'administrateur de l'AÉMQ le 27 mars dernier. Cette décision vient du fait que monsieur Savard quitte la vie active pour une retraite bien méritée.

L'Association profite de l'occasion pour remercier monsieur Savard pour son implication et sa grande collaboration au fil des ans et lui souhaitons une heureuse et longue retraite.

DU NOUVEAU À LONGUEUIL

Après le départ à la retraite de monsieur Régis Savard, É.A., la Ville de Longueuil a procédée à la nomination de monsieur Marc Lagueux, É.A. comme directeur de son Service de l'évaluation. Monsieur Lagueux était jusqu'à dernièrement évaluateur chez les évaluations Cévimec-BTF inc. et responsable de l'évaluation foncière de la Ville de Drummondville.

Félicitation et bonne chance à monsieur Lagueux.

NOUVEAUX MEMBRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À la suite du départ, en décembre dernier, de monsieur Marcel Fillion du conseil d'administration, un nouveau membre a accepté de se joindre au CA; il s'agit de monsieur Simon Coulombe, É.A., MBA de la firme Évimbec.

Monsieur Coulombe, titulaire d'un Baccalauréat en administration des affaires, profil International et d'une Maîtrise en administration des affaires (MBA), y occupe le poste de Directeur des opérations.

RETRAITE D'UN MEMBRE DU TAQ

Le 31 janvier 2020, le juge administratif monsieur Robert Sanche, É.A. a quitté le TAQ après y avoir siégé une douzaine d'années. Il y avait été nommé en 2008 après trente-deux (32) ans de pratique, dont la plupart, au sein de la firme Roy Sanche Gold, cabinet dont il était l'un des fondateurs et qui s'est joint au Groupe Altus en 2006.

NOUVEAUTÉ À L'UMQ

Dans le cadre d'appels d'offres pour la réalisation de projets spécialisés, les municipalités utilisent un système de pondération et d'évaluation des offres, et ce, afin d'en évaluer la qualité. Elles doivent alors mettre en place des comités de sélection chargés d'évaluer les soumissions en fonction des besoins et critères identifiés par la municipalité.

Afin de répondre aux besoins de ses membres à cet effet, l'UMQ a créé un bottin de personnes habiles à siéger sur des comités de sélection. Accessible facilement par le biais du portail en ligne de l'UMQ, ce nouvel outil, exclusif aux membres de l'Union, offre aux municipalités la possibilité d'accéder à un réseau d'expertes et d'experts pouvant agir, sur demande, à titre de membres de comités de sélection.

Le bottin compte actuellement plus de 80 personnes œuvrant dans des secteurs d'activité variés :

- Affaires gouvernementales;
- Environnement;
- Aménagement et urbanisme;
- Entretien des parcs et espaces verts;
- Audit de performance;
- Droit;
- Bâtiment;
- Déneigement;
- Comptabilité/Finances;
- Déneigement;
- Équipements de parcs;
- Évaluation immobilière;
- Géomatique;
- Ressources humaines;
- Technologie de l'information;
- Usines (filtration, épuration);
- Usines (filtration, épuration);
- Voirie;
- Gestion des matières résiduelles, matières recyclables et matières compostables.

DÉCÈS

À Montréal le 30 janvier 2020 est décédé Raymond Bock, É.A. Il a passé sa carrière à défendre les rôles d'évaluation, notamment au sein de la firme Les Estimateurs professionnels Leroux Beaudry Picard, puis chez Morin, Roy et Associés, une firme de Sherbrooke. Il était le fils de Me Yvon Bock, l'un des premiers membres du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec (BREF).

À Repentigny le 11 janvier 2020 est décédé André St-Arnauld, évaluateur. Il a passé l'essentiel de sa carrière au sein de la firme Les Estimateurs Leroux Beaudry Picard. Encore récemment, il témoignait devant le TAQ.

INVITATION

Nous attirons votre attention sur le fait que pour produire un *Faisceau* de qualité pour la communauté de l'évaluation, nous sommes à la merci de bonnes idées, de textes intéressants et **surtout d'auteurs.**

C'est pourquoi nous nous permettons ici de faire un rappel à tous pour tenter de trouver des auteurs qui ne se connaissent pas encore. Vous avez sans doute remarqué qu'au cours des dernières années, tous les membres du conseil ont été sollicités afin de produire un texte à publier dans le *Faisceau* et **personne n'est décédé.** Même que pratiquement tout le monde a trouvé l'expérience intéressante, enrichissante et motivante. – Rappelez-vous votre premier oral à l'école, stressant avant, mais combien libérateur après.

Alors, si certains d'entre vous aimeraient écrire sur une expérience vécue ou sur un sujet d'intérêt qu'il souhaiterait partager avec ses confrères, mais se sentent inquiets de lever la main, sachez que nous apportons le support et la correction.

Si vous sentez l'appel de l'écriture, ne vous gênez pas et communiquez avec moi par courriel à l'adresse: *lwrlouisroy@outlook.com*, il me fera plaisir de vous guider et de vous supporter.

TEAMS

Depuis la fin du mois de janvier dernier, tous les membres du conseil d'administration et de la confection du Faisceau sont en interaction au moyen de l'outil ***Teams***.

Rappelons que ***Teams*** est un espace virtuel dédié au travail d'équipe qui mise sur la collaboration des membres par le biais d'outils de communications et de logiciels; le tout supporté par différentes technologies. Spécifiquement, l'application comprend une messagerie instantanée permettant le clavardage, les appels et les vidéoconférences. Les utilisateurs peuvent également bénéficier d'un calendrier commun et une gestion des réunions en ligne. Les applications populaires d'Office tel qu'Excel, Word, PowerPoint, OneNote y sont disponibles. En résumé, l'amalgame des outils nécessaires au bon fonctionnement d'une équipe (source: Faisceau été 2019 – article de Renaud Haigron, É.A.).l

À remarquer que c'est au moyen de cette technologie que s'est tenue, le 27 mars dernier, l'assemblée générale annuelle de l'A.É.M.Q. Selon monsieur Richard Gagné, secrétaire administratif de l'association, cette rencontre virtuelle s'est tenue on ne peut plus rondement. – Vive la technologie.

NOTRE CABINET UNE FORCE COLLECTIVE

MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

dhcavocats.ca

DHC
Dufresne Hebert Comeau
— AVOCATS —

514 331-5010

NOUVEAUX MEMBRES

- Vanessa Tardy, É.A .
  Gauthier Roy Huot,
  Évaluateurs Agréés

- Mizael Touchette, É.A.
  Cévimec-BTF

- Jonathan Boulet, É.A.
  Ville de Longueuil

- Jérémy Dyck, avocat
  Bélanger Sauvé

- Louis Béland, avocat
  DHC Avocats

- Jérôme Beaulé, É.A.
  MRC d'Arthabaska

- Alexe Tremblay, É.A.
  Ville de Québec

- Jean-Philippe Choquette, É.A.
  Choquette Évaluation Immobilière

- Sylvain Couture, technicien
  MRC du Granit

- Mizaël Touchette, É.A.
  Cévimec-BTF

- Guillaume Caron, É.A.
  Ville de Québec

- Jonathan Boulais É.A.
  Ville de Longueuil

- Aymar Tobossi, technicien
  Ville de Victoriaville

- Sébastien Larouche, É.A.
  MRC Rivière-du-Nord

- Kévin Miousse, technicien
  Ville de Rimouski

- Rudy Prévost, É.A.
  Cévimec-BTF

- Annie Martineau, technicienne
  MRC de la Nouvelle-Beauce

- Guillaume Fafard, É.A.
  Ville de Sherbrooke

- Maxime-Olivier Sohier, technicien
  Ville de Sherbrooke

- Pierre-Luc Jean, É.A.
  Ville de Québec

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 27 MARS 2020

PAR **ALEXANDRA BOIVIN**, É.A., PRÉSIDENTE
ET **LOUIS ROY**

L'assemblée générale virtuelle s'est ouverte, avec l'ordre du jour suivant :

1. Adoption de l'ordre du jour.
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée plénière annuelle du 29 mars 2019.
3. Rapport des activités financières de l'AÉMQ pour l'exercice 2019, préparé par le vérificateur.
4. Nomination du vérificateur pour l'exercice 2020.
5. Amendements aux règlements de l'AÉMQ
6. Rapport des activités de l'AÉMQ par la présidente sortante.
7. Rapport du Comité de mise en nomination et d'élection
8. Ajournement de l'assemblée.
9. Présentation du nouvel exécutif de l'AÉMQ.
10. Allocution du nouveau président de l'AÉMQ.
11. Congrès 2020.
12. Affaires nouvelles : Comités 2020-2021
Formation automne 2020.
13. Levée de l'assemblée.

ALLOCUTION D'OUVERTURE DE LA PRÉSIDENTE

Aujourd'hui le conseil d'administration de l'Association se rencontre dans un contexte un peu particulier, un contexte de crise planétaire. Malgré tout, je pense qu'il est important de continuer au mieux nos activités, c'est pourquoi nous avons choisi de tenir cette assemblée annuelle en mode vidéoconférence avec un auditoire restreint, soit les membres du Conseil d'administration.

Nous allons donc faire le bilan de la dernière année qui fut très active. À ce titre, je suis heureuse de pouvoir compter sur un conseil d'administration dévoué qui est très bien appuyé par notre secrétaire administratif, monsieur Richard Gagné. J'en profite pour vous remercier de votre engagement envers l'association et nos membres.

LES ACTIONS RÉALISÉES

1. LA PLANIFICATION STRATÉGIQUE

À la suite de l'exercice de planification stratégique réalisé au début de l'année 2019, le Conseil a poursuivi ses actions en suivant les cinq orientations qui avaient été définies:

1. Répondre aux besoins des membres;
2. Développer des partenariats stratégiques;
3. Revoir nos outils de communication;
4. Revoir notre offre de formation;
5. Promouvoir la profession dans le domaine municipal.

Un mandat a été donné à la firme de communication *Acolyte* pour développer et adapter les communications. La première étape consistait à réaliser un sondage auprès de notre membership lequel a été transmis le 9 mars dernier.

Le taux de réponse au sondage a été de 33 % soit 95 réponses pour 296 envois. À la suite de l'analyse des résultats, des priorités et des initiatives seront définies.

2. LES ACTIVITÉS

Au niveau des activités offertes aux membres en 2019, avait lieu le Congrès de Trois-Rivières lequel a été un franc succès avec plus de 160 congressistes. Ce congrès, sous le thème «MILIEU EN ÉVOLUTION», se qualifie d'avant-gardiste avec une toute nouvelle technologie que nous pourrons d'ailleurs intégrer à nos prochains congrès.

L'AEMQ a également offert une formation en mars 2019 à Drummondville en organisant deux conférences lesquelles ont été produites par Me Simon Frenette de *DHC avocats* (Revue de la jurisprudence) et monsieur Paul Cardinal, directeur du service économique de l'APCHQ (Contexte économique-mises en chantier-budget fédéral 2019).

Les membres de l'exécutif ont par ailleurs intensifié leurs participations à des activités pour augmenter la visibilité et l'influence de l'AEMQ au niveau provincial. Ainsi, des membres du CA ont participé aux congrès de la COMAQ et de L'ADGMQ et à la table de concertation des associations municipales qui se tenait à Bécancour le 31 janvier dernier.

Au cours de l'année, l'Association a publié trois éditions du Faisceau, qui est désormais transmis aux parties prenantes du milieu municipal comme la COMAQ, l'ADGMQ et d'autres, dans le but de leur faire part de nos réalités.

Pour l'aspect juridique, un mandat d'avis a été octroyé pour éclaircir l'accès aux données du rôle d'évaluation puisque l'interprétation que l'on peut faire de la *Loi sur la fiscalité municipale* n'est pas toujours claire. Ainsi, Me Paul Wayland avec la collaboration avec Me Louis Bouchard d'Orval se sont penché sur le sujet.

Un des proches collaborateurs de l'Association, Me Louis Bouchard d'Orval, a également contribué au rayonnement du milieu de l'évaluation municipale grâce à son intervention auprès de la *Société québécoise d'information juridique* (SOQUIJ). La Société publie, suite à une demande et après révision, tout article susceptible d'intéresser la communauté juridique en général (avocats, juges, etc.). Un premier article signé par Me Bouchart d'Orval paru dans l'édition du Faisceau de l'automne 2019 a ainsi été publié.

3. LES COMITÉS

- **Le comité de la Norme 20.1** a quant à lui travaillé toute l'année et arrive maintenant à la fin de son processus visant à proposer un amendement à cette norme. La position de l'AEMQ a été signifiée à l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et les discussions se poursuivent.
  L'objectif de cette proposition étant d'alléger le processus d'inspection au moyen d'outils technologiques appropriés; implique en contrepartie que l'évaluateur devra atteindre, par les moyens retenus, une meilleure reddition de compte au niveau des travaux réalisés.
- **Le comité de la relève** a quant à lui tenu 5 réunions au cours de l'année et s'est vu confier le mandat de collaborer à la révision du site Web de l'Association.
- **Un comité ad hoc** de l'Association a également été sollicité par le MAPAQ pour discuter du projet de Loi 48. Après quelques rencontres, le comité exécutif a accepté l'invitation du ministre à commenter en Commission parlementaire, le projet de loi.
  Ainsi, l'AEMQ a appuyé le projet de Loi pour le volet qui implique que les évaluateurs municipaux pourront éventuellement partager les données concernant les terres agricoles, entre municipalité, une première au Québec dans l'échange de données entre évaluateurs. Par contre, l'AEMQ a mis en garde le ministre sur l'irréalisme des délais d'application et a demandé un report d'un an pour l'entrée en vigueur de la Loi, soit pour janvier 2022.
  En résumé ce fut une année bien remplie.

ALLOCUTION DE LA PRÉSIDENTE SUITE À SA RÉÉLECTION ET PERSPECTIVES 2020-2021

Tout d'abord je voudrais vous remerciez, vous les membres du CA, de me faire confiance pour une deuxième année à titre de présidente. C'est un honneur de pouvoir encore faire la différence en évaluation municipale au Québec, un sujet qui vous vous en doutez, me tient particulièrement à cœur.

Je suis également très fière de faire partie de l'Association et de pouvoir collaborer avec les membres du CA et du comité de la relève qui sont tous des bénévoles engagés dans la profession qui donnent leur temps et leur énergie afin de faire évoluer notre pratique.

En 2020, l'Association concentrera d'abord ses efforts sur les enjeux liés à la Covid 19 et nous avons déjà prévu de collaborer avec l'OEAQ pour étudier la question.

L'Association a également l'intention d'augmenter et de transformer l'offre de formation à ses membres. Deux nouveaux comités ont été créés à cet effet, soit le **comité de formations techniques** et le **comité de formations webinaires**.

Nous allons également poursuivre la révision de nos outils de communication; entre autres, nous allons continuer le travail amorcé pour la révision de notre site Web. À cet effet, un mandat a été octroyé pour tenir compte que dans le contexte actuel la technologie est devenue un outil essentiel à nos communications.

Nous allons également continuer le travail avec la firme de communication *Acolyte* qui à la lumière des résultats du sondage, pourra nous accompagner dans l'amélioration des services offerts aux membres et accroître notre visibilité.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Alexandra Boivin, É.A. – Présidente
- Directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Gatineau

Sonia Auclair, É.A. – Administratrice
- Directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières

Marie-Hélène Cadrin, É.A. – Administratrice
- Évaluatrice chez Jean-Pierre Cadrin & Ass. Inc.

Marc Lagueux, É.A. – Administrateur
- Directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Longueuil

Martin Houde, É.A. – Vice-Président
- Assistant directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Laval

Diane Beaulieu, É.A. – Administratrice
- Adjointe au chef de la division évaluation du Service des finances de la Ville de Sherbrooke

Josée Martel, É.A. - Administratrice
- Coordonatrice au Service de l'évaluation de la Ville de Lévis

Marie-Claude Schmidt, É.A. – Administratrice
- Chef de la division de l'évaluation au Service des finances de la Ville de Repentigny

Éric Racine, É.A. – Secrétaire trésorier
- Directeur de division au Service de l'évaluation de la Ville de Québec

Patrice Bellavance, É.A – Administrateur
- Évaluateur chez Les estimateurs professionnels - Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.

Hugues Dufour, É.A. – Administrateur
- Évaluateur chez Les évaluations Cévimec-BTF Inc. (Jonquière)

Richard Gagné, Secrétaire administratif

Louis Garant, É.A.– Président sortant
- Directeur général Servitech inc.

Nancy Brassard, É.A. – Administratrice
- Directrice - Immeubles non-résidentiels et mixtes chez Servitech inc.

Simon Coulombe, É.A., MBA - Administrateur
- Directeur des opérations de la firme Évimbec Ltée

NOTE: Présentement, un poste d'administrateur est vacant suite au départ de monsieur Régis Savard, É.A.

AEMQ

CONSEIL D'ADMINISTRATION
COMITÉS 2020-2021

COMITÉS	RESPONSABLES
1. EXÉCUTIF	
Budget	Présidente, vice-présidente, secrétaire-trésorier
Dossiers spéciaux	Exécutif et secrétaire administratif
2. CONGRÈS 2021	
	Mme Nancy Brassard Co-présidente
	M. Hugues Dufour Co-président
	Mme Marie-Claude Schmidt
	M. Patrice Bellavance
	M. Marc Lagueux
	Mme Sonya Auclair
	M. Éric Racine
3. ACTIVITÉS COURANTES	
Activités spéciales	Mme Diane Beaulieu
	M. Marc Lagueux
Recherches et développement	M. Martin Houde
	M. Simon Coulombe
Correspondance	M. Patrice Bellavance
Journal / publicité / Site Web	M. Richard Gagné
	M. Martin Houde
	M. Louis Roy
Recrutement / admission	M. Richard Gagné
Site Web	Mme Diane Beaulieu
	M. Hugues Dufour
Comité de relève	Mme Nancy Brassard
4. FORMATION	
Coordination de la formation	M. Régis Savard
Formation continue OEAQ	Mme Josée Martel
	M. Hugues Dufour
Formations techniques AEMQ	Mme Marie-Hélène Cadrin
	M. Patrice Bellavance
Formations webinaires	M. Simon Coulombe
	Mme Nancy Brassard
	M. Marc Lagueux

COMITÉS	RESPONSABLES
5. RELÈVE	
	M. Renaud Haigron
	Mme Jennifer Lacasse-Linteau
	M. Étienne Beaudet
	Mme Shanny Gervais
	M. Jean-Sébastien Boulianne
	Mme Marie-Claude Schmidt
	Mme Marie-Hélène Cadrin
6. RELATIONS EXTERNES	
	Mme Alexandra Boivin, Présidente
	M. Martin Houde, Vice-président
	M. Éric Racine, Trésorier
	Mme Sonya Auclair
	M. Louis Garant
7. AD HOC	
Article 78 et 79 de la L.F.M.	M. Louis Garant
	M. Marc Lagueux
	Mme Sonya Auclair
	M. Patrice Bellavance
	Mme Marie-Claude Schmidt
Norme 20.1	M. Louis Garant
	M. Marc Lagueux
	Mme Sonya Auclair
	Mme Nancy Brassard
	M. Martin Houde
	Mme Marie-Claude Schmidt
	M. Éric Racine
Histéval	M. Éric Racine
	Mme Marie-Hélène Cadrin
	M. Alain Raby, rédacteur et initiateur du projet
Suivi du plan stratégique	Mme Alexandra Boivin
	M. Louis Garant
	M. Éric Racine
	Mme Sonya Auclair
	M. Patrice Bellavance

SAVIEZ-VOUS QUE ...

PAR **LOUIS ROY**

L'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DES TOURS EN HAUTEUR

(SOURCE: FILM CORE)

Pour vous donner une idée vers quel sommet se dirige la construction en hauteur au niveau mondial et la preuve que la technologie n'a pratiquement pas de limite, voici l'évolution 1901-2022 de certaines des plus hautes tours construites ou en construction présentement.

1901	Philadelphia City Hall	167 m
1908	Singer Building (NYC)	187 m
1909	Metlife Tower (NYC)	213 m
1912	Woolworth Building (NYC)	240 m
1918	Bank of Manhattan (NYC)	270 m
1930	Chrysler Building (NYC)	312 m
1931	Empire State Building (NYC)	443 m
1971	World Trade Center (NYC)	527 m
1973	Sears Tower (Chicago)	527 m
1998	Petronas Towers (Kuala Lumpur, Malaisie)	452 m
2004	Taipei 101 (Taipei, Taiwan)	508 m
2010	Burj Khalifa (Dubai, É.A.U.) [présentement la plus haute tour-163 étages]	828 m
2021+	Jeddah Tower (Arabie Saoudite) [en construction – 167 étages]	1008 m
2022+	Dubai Creek Tower (Dubai, É.A.U.) [en construction - estimé]	1345 m

Remarquons que s'intercale dans cette liste plusieurs autres tours construites dans les années 2010 à 2020, en Chine, en Corée du Sud et en Arabie Saoudite à des hauteurs variant de 500 à 700 mètres. Nous constatons que depuis le début du siècle, c'est vers le Moyen-Orient et l'Asie que c'est déplacé la construction en hauteur.

Pensons maintenant que la construction en hauteur atteint plus d'un kilomètre de hauteur. Imaginons la démesure des systèmes mécaniques (HVAC), du nombre d'ascenseurs et leurs vitesses, l'ampleur des stationnements, etc.

LES PLUS ANCIENNES COMPAGNIES EXISTANTES PAR CONTINENT ET PAYS

(SOURCE : BUSINESS FINANCING.CO.UK)

Pour survivre dans le monde des affaires, une entreprise doit être en mesure de survivre longtemps. Une étude des entreprises dans le monde qui ont passé le test du temps a donc été faite pour établir les plus anciennes entreprises dans leur pays respectif ***et qui sont toujours en affaires*** présentement.

Réparties par continent, voici une synthèse des résultats de cette étude (voir page suivante) :

CONTINENT	ANNÉE DE CRÉATION	NOM DE L'ENTREPRISE	SECTEUR D'ACTIVITÉS
AMÉRIQUE DU NORD			
MEXIQUE	1534	La casa de Moneda	Monnaie
USA	1638	Shirley Plantation	Agriculture
CANADA	1670	Hudson's Bay company	Commerce
AMÉRIQUE DU SUD			
COLOMBIE	1565	Casa National de Moneda	Monnaie
EUROPE			
AUTRICHE	803	St-Peter Stifts Kulinarium	Restaurant
ALLEMAGNE	862	Staffelter Hof Winer	Vignoble
FRANCE	864	Monnaie de Paris	Monnaie
ANGLETERRE	886	The Royal Mint	Monnaie
IRLANDE	900	Sean's Bar	Pub
ITALIE	1040	Marinelli Bell Foundry	Fonderie
ASIE			
JAPON	578	Kongô Gumi	Construction
CHINE	1153	Ma Yu Ching's Bucket Chicken House	Restaurant
RUSSIE	1721	Petrodvorets Watch Factor	Horloger
INDE	1736	Wadia Group	Indust. manuf.
EN AFRIQUE			
ÎLE MAURICE	1772	Mauritius Post	Poste
TUNISIE	1847	La poste tunisienne	Poste
ÉGYPTE	1854	Egyptian National Railways	Chemin de fer
EN OCÉANIE			
AUSTRALIE	1809	Australia Post	Poste
NOUVELLE-ZÉLANDE	1861	Bank of New Zealand	Banque

RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

(En matière de fiscalité municipale)

Date : 20 janvier 2020

Dossier : SAI-Q-235777-1809

Devant le juge administratif : PIERRE SÉGUIN

LES ENTREPRISES LACHANCE INC.
Partie requérante
c.
VILLE DE SHERBROOKE
Partie intimée

MISE EN SITUATION

Le présent recours fait partie d'un groupe de 44 requêtes déposées à la suite de demandes de révision administrative faisant suite à l'émission de certificats modifiant le rôle triennal. Dans le cadre de ces demandes, l'évaluateur municipal a recommandé un maintien de la classe de la catégorie des immeubles, soit terrain vague desservi.

En plus des 44 requêtes déposées par la requérante, les procureurs des parties informent le Tribunal que d'autres requêtes ont été déposées par un autre requérant et demandent à ce que le Tribunal rende une décision dans le présent dossier type pour l'ensemble des 82 dossiers.

PRÉTENTIONS DE L'INTIMÉE

Lors de l'audience, deux témoins ont été entendus, soit l'évaluateur et l'ingénieure de la municipalité.

L'ingénieure a témoigné qu'un certificat d'acceptation provisoire des travaux a été émis le 11 janvier 2018 et a affirmé qu'en tant qu'ingénieur, elle a confirmé qu'en date du 15 janvier 2018 (date de la modification du rôle), les travaux de la phase 1 avaient été exécutés et que les tests d'eau étaient conformes et en conséquence, les permis de construction pouvaient être délivrés.

L'évaluateur a affirmé que lorsque l'acceptation provisoire est faite et que l'ingénieur donne son approbation, l'intimée émet alors un certificat afin de modifier la valeur imposable de l'immeuble suite à l'ajout des services d'aqueduc et d'égouts et de modifier la classe de l'immeuble de *résidentielle à terrain vague desservi.*

PRÉTENTIONS DE LA REQUÉRANTE

En date du 20 janvier 2020, la rue Hochelaga artère ou se situe l'immeuble contesté, n'avait toujours pas été cédée à l'intimée malgré que plusieurs constructions s'y retrouvent.

La requérante prétend que ce n'est que lorsque l'intimée deviendra propriétaire de la rue Hochelaga suite à une cession que l'immeuble de l'unité d'évaluation deviendra desservi.

CONSIDÉRATIONS DU TRIBUNAL

La valeur inscrite au rôle ainsi que la classe de la catégorie d'immeuble jouissent d'une présomption de validité en raison de la recommandation du maintien de l'inscription faite par l'évaluateur de l'intimée. La Cour d'appel a rappelé que pour le fardeau de preuve, la présomption de validité et d'exactitude des inscriptions au rôle s'applique à toutes les inscriptions, tant initiales que celles faites lors de la tenue à jour du rôle.

Le tribunal passe en revue l'article 174 et 244.36 quant à la définition d'un terrain vague desservi, mais s'attarde plus spécifiquement à l'article 244.3 quant à la notion de bénéfices reçus en soulignant le texte suivant :

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité, mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement.

Le Tribunal est d'avis que le cas qui nous occupe ne peut être plus clair. En effet, la requérante reçoit le bénéfice, ce n'est pas une possibilité, mais la réalité.

À compter du 15 janvier 2018, c'est l'intimée qui fournit les services à la requérante et qui opère le réseau d'aqueduc et d'égouts en fournissant l'eau potable et en traitant les eaux usées du développement. À cette date, la rue d'Hochelaga est ouverte à la circulation publique et c'est l'intimée qui en assure le déneigement.

Au surplus, à cette date, la requérante bénéficiait d'un permis de construction depuis plus de deux mois comme l'a affirmé l'ingénieur dans son témoignage.

CONCLUSION

Le Tribunal est d'avis que selon la preuve, il est clair que la requérante bénéficiait de la présence de services d'aqueduc et d'égout dans l'emprise d'une rue qui n'a plus à être adjacente suite à l'amendement législatif à l'art. 244.36 LFM.

Selon le Tribunal, dès qu'il y a mise en place des services d'aqueduc et d'égout dans l'emprise d'une rue, que ces services sont raccordés aux réseaux municipaux et que la rue est ouverte à la circulation du public et qu'il est possible pour la requérante d'obtenir un permis de circulation, il y a application de l'article 244.36 LFM.

Le Tribunal est d'avis que les conditions d'application dudit l'article 244.36 LFM sont remplies et il ne sera donc pas nécessaire de se prononcer sur l'argument de la requérante fondé sur la définition de rue publique.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :
REJETTE le recours; ▮

RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Date : 7 janvier 2020

Dossier : SAI-Q-237161-1810

Devant le juge administratif : Véronique Pelletier et Martine Durand

THE RUITER VALLEY LAND TRUST
Partie requérante
c.
CANTON DE POTTON
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
Partie intimée

MISE EN SITUATION

Les coordonnées techniques de l'unité d'évaluation sont les suivantes :

Valeur au rôle du terrain :	789 400 $
Valeur au rôle du bâtiment :	0 $
Valeur totale :	789 400 $

QUESTION PRÉLIMINAIRE

Le Tribunal doit trancher la question préliminaire suivante : « *Est-ce que la présomption jurisprudentielle de valeur nominale s'applique aux fins de la détermination de la valeur réelle de l'unité d'évaluation en contestation en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale ?* »

PRÉTENTIONS DES PARTIES

La requérante soutient que la présomption de valeur nominale doit recevoir application en raison des restrictions de nature juridique qui affectent l'immeuble.

L'intimée soutient, pour sa part, que cette présomption ne saurait recevoir application au motif que les restrictions invoquées par la partie requérante ont été imposées par le propriétaire lui-même ou par ses auteurs et, qu'en conséquence, elles ne devraient pas être prises en compte dans la détermination de la valeur réelle.

Les parties ont convenu avec le Tribunal de scinder l'audition en deux étapes. Le Tribunal doit répondre, dans un premier temps, à la question à savoir si la présomption de valeur nominale peut trouver application en l'espèce. Selon la décision qui sera rendue, les parties procéderont, dans une deuxième étape, si nécessaire, au débat sur l'exactitude de la valeur inscrite au rôle. Si le

Tribunal décide que la présomption de valeur nominale doit recevoir application, le fardeau de prouver la valeur se trouvera alors transportée sur la partie intimée.

CONTEXTE

La requérante est une personne morale sans but lucratif, constituée en 1987 en vertu de la partie II de la *Loi sur les corporations canadiennes*; ses Lettres Patentes furent modifiées en 1997. Elle est reconnue par l'Agence du revenu du Canada comme une œuvre de bienfaisance depuis 1987.

L'unité d'évaluation en contestation est un terrain vacant formé de trois lots dont la superficie totale est de 180,35 hectares. Elle est située en zone agricole permanente. Le zonage municipal autorise, entre autres, les usages d'habitation unifamiliale, services hôteliers, produits agricoles et parc, terrain de jeux, espace vert, plan d'eau.

SERVITUDES

Les lots acquis par la requérante sont sujets à des servitudes de maintien de couvert forestier à perpétuité. Les parties admettent donc que ces restrictions juridiques, des servitudes réelles de conservation, affectent l'unité d'évaluation. Elles reconnaissent aussi que ces servitudes sont imposées sur la propriété par la requérante elle-même ou ses auteurs, au bénéfice des lots mentionnés.

De plus, l'unité d'évaluation est utilisée comme un parc public voué à la conservation et les parties admettent que l'unité d'évaluation en contestation n'est pas une réserve naturelle en vertu des dispositions de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, ce qui aurait pu donner ouverture à l'exemption prévue au paragraphe 19 de l'article 204 LFM.

IMPOSITION

Il importe de mentionner que la propriété est déjà exempte de taxes en raison d'une reconnaissance rendue par la Commission municipale du Québec en 2003. Cette reconnaissance par la Commission a pour effet d'exempter de taxes celui qui l'obtient, tel que le prévoit le paragraphe 10 de l'article 204 LFM.

La requérante ne paie donc aucune taxe municipale pour l'unité d'évaluation depuis 2003.

RAISON DE LA CONTESTATION

À compter de l'exercice 2018, l'intimée a adopté une résolution ayant pour effet d'imposer à la requérante une compensation pour services municipaux, tels que l'article 205 LFM le prévoit. En raison de l'imposition de cette

compensation pour services municipaux, la requérante doit aujourd'hui s'acquitter d'une facture de 3 605,98 $.

CONSIDÉRATIONS DU TRIBUNAL

Avant d'exposer son analyse sur la présomption de valeur nominale, le Tribunal estime utile de relater les règles de droit prévues à la LFM au sujet des exemptions et compensations, tout en réservant à la requérante, pour la deuxième étape, tous ses droits de contestation sur la question de la compensation.

Comme source du litige, le législateur a prévu, à l'article 205 LFM, la possibilité pour une municipalité locale d'adopter un règlement pour imposer une compensation pour services municipaux aux propriétaires d'immeubles exemptés, notamment pour ceux visés à l'alinéa 19 de l'article 204 LFM. De plus, le législateur a posé le choix de ne pas exempter de la possible compensation pour services municipaux les immeubles exemptés de taxes.

C'est pourquoi le Tribunal est conscient que la partie requérante souhaite contester l'application de cette compensation à son cas dans une seconde étape; c'est pourquoi, à la présente étape, le Tribunal ne fait que relater les articles de la loi.

ANALYSE SUR LA PRÉSOMPTION DE VALEUR NOMINALE

La requérante est d'avis que la présomption de valeur nominale devrait être déclenchée lorsque les trois critères d'analyse de la servitude de conservation énoncés ci-dessous sont réunis, auquel cas, cette servitude de conservation pourrait alors être qualifiée de « servitude parc », que la requérante assimile à un « zonage parc » qui déclencherait, selon elle, la présomption de valeur nominale. Ces trois critères pour analyser l'impact d'une servitude sur la valeur réelle, qui devraient conduire au déclenchement de la présomption de valeur nominale, sont :

- Le critère objectif : la servitude doit être réelle
- Le critère d'intérêt collectif : la servitude en est une de conservation
- Le critère restrictif : la servitude restreint les usages probables de façon telle qu'il n'existe plus de marché pour ce bien.

D'entrée de jeu, le Tribunal est d'avis, après avoir analysé l'ensemble du dossier tel que soumis, qu'il n'y a pas lieu de déclencher, à cette étape, une présomption de valeur nominale.

Il faut souligner que chaque cas est un cas d'espèce qui doit être analysé individuellement en fonction des principes établis tant par la LFM que par la jurisprudence. Le Tribunal est ainsi d'avis que chaque situation lui étant présentée se doit d'être appréciée sur une base objective, en fonction du cas particulier qui lui est présenté, et qu'il n'y a pas lieu de généraliser la décision selon une « recette » prédéterminée.

Après analyse, le Tribunal ne peut adhérer à la thèse soumise par la requérante en fonction des trois critères qui doivent être satisfaits pour conclure à une présomption de valeur nominale.

Rappelons que la valeur à inscrire au rôle est celle prévue aux articles 42 à 46 LFM. En fait, la valeur réelle à inscrire au rôle est une valeur d'échange objective et non une valeur au propriétaire, le statut du propriétaire ne pouvant intervenir dans cette démarche.

Il est vrai que dans certains cas où un terrain comporte tellement de nuisances ou de restrictions, sa valeur puisse tendre vers 0 $, à tel point que certains terrains se sont ainsi vus évalués à une valeur nominale. On peut penser au cas potentiel d'un terrain fortement contaminé, et là encore, il faudra faire la preuve de l'absence de valeur.

La Cour du Québec rappelait en 2011 dans l'affaire Yale que la présomption de valeur nominale est une création jurisprudentielle.

Que la servitude de conservation soit réelle, c'est-à-dire qu'elle soit établie contre le fonds servant, par opposition à une servitude personnelle, ne nous apparaît pas comme un critère déterminant.

De manière objective, et sans tenir compte du statut du propriétaire, le seul fait qu'une servitude réelle grève un immeuble, et lui impose en quelque sorte une restriction juridique, ne saurait donc en elle seule affecter automatiquement sa valeur réelle, voir encore moins lui retirer toute valeur

La requérante prétend aussi que comme la servitude est réelle, le propriétaire a perdu le contrôle sur le sort de la servitude affectant le terrain, de sorte que le terrain asservi aurait perdu sa valeur.

Le Tribunal rappelle que la valeur est conditionnée par trois éléments fondamentaux, soit l'utilité, la rareté et le pouvoir d'achat. Le concept de valeur n'est pas de nature juridique : c'est une notion intégrée à la science de l'évaluation qui part du principe économique selon lequel la valeur est déterminée par la rareté, l'utilité et la désirabilité du bien immobilier, ainsi que par le pouvoir d'achat que doit pouvoir détenir la personne qui le convoite.

Sur cette base, quelle est l'utilité du terrain en question ? Considérant la servitude grevant le terrain, l'utilisation actuellement faite par la requérante nous apparaît correspondre à l'utilisation optimale de celui-ci au moment de l'évaluation. N'oublions pas que ce terrain est situé en zone agricole permanente et que ce zonage en conditionne sa valeur.

Un autre propriétaire pourrait maintenir l'ouverture « *au public* » tout en demandant des droits d'entrée pour l'accès aux sentiers. L'utilisation actuellement faite par le propriétaire avec ouverture au public est une décision du

propriétaire actuel, ce qui lui a d'ailleurs permis d'obtenir une exemption totale des taxes municipales que tout propriétaire doit normalement payer.

En l'espèce, la servitude a été établie par contrat par le vendeur qui a voulu séparer son domaine pour en protéger une partie à titre de conservation, pour lui conserver toute sa beauté naturelle. En ce sens, le Tribunal peut constater qu'il était un précurseur d'une pratique devenue beaucoup plus courante aujourd'hui, à l'effet de vouloir protéger des territoires dans leur état naturel.

Le Tribunal est d'avis qu'on ne peut automatiquement conclure qu'une terre qui ne peut être développée ne détient aucune valeur.

Dans le traité de l'évaluation foncière, Me Jean-Guy Desjardins, précisait :

« *Il convient également de mentionner que la notion de rentabilité attachée à celle d'utilisation optimale n'est pas toujours mesurable en fonction d'avantages monétaires, mais parfois en fonction de l'attrait qu'un bien peut exercer sur un groupe d'individus ou une collectivité.*

Cependant, il restera à déterminer quel prix un acheteur potentiel serait disposé à payer pour ce bien, en respect avec les articles 43 et/ou 44 LFM, en tenant compte de ses avantages et de ses inconvénients.

Le Tribunal note que la requérante suggère de qualifier la servitude de conservation comme étant l'équivalent d'un «*zonage parc*». Mais force est de constater que le zonage municipal ne limite pas les utilisations à ce point, ni n'impose un zonage parc. La servitude créée non plus d'ailleurs.

Puisque la servitude est une restriction imposée contractuellement par les propriétaires des lots détenus, il faut aussi retenir qu'elle peut également être éteinte par les mêmes propriétaires selon différentes démarches ; notamment par le biais d'une négociation contractuelle entre les propriétaires des fonds dominants et celui du fond servant, ou par le rachat qui opérerait la réunion dans une même personne la qualité de propriétaire des fonds servant et dominant, ou même par la renonciation expresse du propriétaire du fonds dominant ou voire par son rachat.

De l'avis du Tribunal, une chose demeure cruciale à notre avis : la valeur est la règle et l'absence de valeur demeure une exception.

Le Tribunal ne saurait donc, selon la preuve administrée, appliquer à cette étape, une présomption de valeur nominale au terrain sous étude. Il restera à en déterminer la valeur réelle lors de l'audition sur le fond.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

DÉCLARE que la présomption jurisprudentielle de valeur nominale ne s'applique pas aux fins de la détermination de la valeur réelle de l'unité d'évaluation en contestation en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale;

RENVOIE le dossier au juge coordonnateur pour fixation d'une date d'audience pour la détermination de la valeur réelle. ▮

RÉSUMÉ DE JURISPRUDENCE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
EN MATIÈRE DE FISCALITÉ MUNICIPALE

Date: 16 décembre 2019

Dossiers: SAI-Q-237003-1810

Devant les juges administratifs: GUY GAGNON, STEVEN LAVOIE

LES JARDINS DE VÉRONE S.E.C.
Partie requérante
c.
VILLE DE QUÉBEC
Partie intimée

MISE EN SITUATION

Il s'agit en l'espèce d'un recours déposé par la partie requérante en vertu de l'article 132.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* pour forcer l'évaluateur municipal à poser un geste dans le cadre d'une mise à jour, plus précisément le retrait de la mention « terrain vague desservi », en conformité avec les articles 174 al. 13.1.1a), 57.1.1 et 244.36 de la LFM, suite à l'émission d'un permis de construction et du commencement des travaux qui s'en est suivi.

La partie requérante admet que la valeur du terrain, soit 1 315 000 $, n'est pas contestée.

Les parties admettent, pour les fins de l'audience, que les travaux ont débuté le ou vers le 1er avril 2018, suite à l'émission du permis de construction le 1er mars 2018.

La question en litige se résume comme suit: est-ce que l'évaluateur municipal devait, le ou vers le 1er avril 2018, modifier le rôle en retirant la mention « terrain vague desservi » à l'égard de l'unité d'évaluation?

PRÉTENTION DE LA PARTIE REQUÉRANTE

Dès le début de l'audience, la partie requérante fait un rapprochement du présent dossier avec les décisions rendues par le Tribunal administratif du Québec, la Cour du Québec, la Cour supérieure et la Cour d'appel dans le dossier *Crystal de la Montagne* c. *Ville de Montréal* afin de démontrer que la question en litige a déjà été réglée en faveur de la prétention de la partie requérante, à savoir le retrait de la mention « Terrain vague desservi » dès que des travaux sont effectués.

PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE

Par ailleurs, la partie intimée distingue ces décisions (*Crystal de la Montagne* c. *Ville de Montréal)* du présent dossier. Soit:

En premier lieu, la partie intimée note que dans la décision rendue par le Tribunal administratif du Québec dans le dossier Crystal de la Montagne, le Tribunal n'avait reçu aucune preuve de la Ville de Montréal quant à la

valeur de la bâtisse en construction, par rapport à la valeur du terrain; de sorte que le Tribunal n'avait retenu que la preuve soumise par le Crystal de la Montagne, confirmant ainsi que la condition stipulée à l'article 244.36 LFM, à savoir que la valeur de la bâtisse représente plus de 10 % de la valeur du terrain était rencontrée.

C'est pourquoi la partie intimée tente de faire une preuve pour démontrer que la valeur de la bâtisse représente moins de 10 % de la valeur du terrain et étant donné cette preuve, le rôle ne devrait pas être modifié pour retirer la mention « Terrain vague desservi ».

De plus, la partie intimée mentionne que même si le Tribunal retenait la preuve de la partie requérante voulant que la valeur de la bâtisse représente plus de 10 % de la valeur du terrain, l'évaluateur municipal ne pourrait modifier le rôle étant donné que l'article 175 LFM l'empêche de refaire l'évaluation. Ce n'est que dans le cadre des articles 174.7 et 32 de la Loi qu'il effectuera l'évaluation de la bâtisse afin de la porter au rôle d'évaluation.

Ce qui amène la partie intimée à souligner que dans cette même décision rendue par le Tribunal administratif du Québec, aucune référence n'a été faite à l'article 175 LFM, ce qui est un élément fort important à prendre en considération pour démontrer que cette décision ne devrait pas s'appliquer au présent recours.

CONSIDÉRATIONS DU TRIBUNAL

Bien que les faits soient similaires, le Tribunal apporte des nuances à la *ratio decidendi* (raison de la décision) de cette décision du Tribunal administratif du Québec.

C'est ainsi que dans cette décision, les juges Chevalier et Genest concluent :

Qu'il existe un bâtiment sur l'unité d'évaluation en cause constituée uniquement d'un terrain. Il faut donc en établir la valeur puisqu'elle n'est pas inscrite au rôle.

- En résumé, le texte de l'article 244.36 portant à interprétation, il y a lieu de recourir à l'approche téléologique exprimée par la Cour d'appel dans Les Cours Mont-Royal.
- La seule preuve de valeur du bâtiment consiste en celle administrée par la requérante. N'ayant été ni commentée ni contredite par l'intimée, le Tribunal estime qu'il y a lieu de la retenir sur la base de son caractère prépondérant.

La présente formation est plutôt d'avis qu'il n'est pas nécessaire de constater que la valeur de la bâtisse représente plus de 10 % de la valeur du terrain pour retirer la mention « Terrain vague desservi ».

CÉVIMEC-BTF
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
PARTENAIRE DES VILLES
ET MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC
DEPUIS PLUS DE 50 ANS
NOS BUREAUX
ALMA
DOLBEAU-MISTASSINI
DRUMMONDVILLE
ROBERVAL
SAGUENAY
SOREL-TRACY
418-276-0780
www.cevimecbtf.com

Pour déterminer si nous sommes en présence d'un terrain vague desservi, nous devons référer au texte même de la LFM, soit l'article 244.36 LFM, lequel prévoit deux situations où un terrain est considéré comme étant vague desservi.

- La première situation : lorsqu'aucun bâtiment n'est situé sur le terrain.
- La deuxième situation : lorsque, selon le rôle d'évaluation foncière, la valeur du bâtiment est inférieure à 10 % de celle du terrain.

Or, en l'espèce, il appert que des ouvrages à caractère permanent ont débuté dès le mois d'avril 2018 sur le terrain suite à l'émission du permis de construction.

Donc, par le jeu combiné de la définition du mot bâtiment à l'article 1 de la LFM et de l'article 900 du Code civil, dès le mois d'avril 2018, des ouvrages à caractère permanent se trouvent sur le terrain, de sorte qu'il ne s'agit plus d'un terrain vague desservi.

Étant donné ce qui précède, à savoir qu'un bâtiment se trouve dans l'unité d'évaluation, de sorte qu'il ne s'agit plus d'un terrain vacant, et étant donné que la valeur du bâtiment n'est pas inscrite au rôle d'évaluation, nous n'avons pas à considérer la deuxième situation. Le constat est donc évident; le terrain ne peut être considéré comme étant vague et partant, dès le début de la réalisation des travaux de construction, au mois d'avril 2018, le terrain cesse d'appartenir à la catégorie de Terrain vague desservi.

La partie intimée fait grand état de l'immuabilité du rôle et de l'interprétation restrictive que l'on doit donner à l'application de l'article 174 LFM, il n'en demeure pas moins, qu'un évènement est survenu, soit la réalisation d'ouvrages sur le terrain à compter du 1er avril 2018, faisant en sorte que le terrain n'avait plus la qualité d'être vacant.

Par conséquent, dès que l'évaluateur municipal a constaté qu'une bâtisse était en construction (que des ouvrages étaient effectués sur le terrain), il devait, dès le mois d'avril 2018, modifier le rôle en retirant la mention Terrain vague desservi, et ce, en application de l'article 174. 13.1.1 a).

Ainsi, l'évaluateur municipal se devait de corriger la mention inscrite au rôle. De plus, les conditions de l'article 32 LFM n'étant pas remplies, il n'avait pas à déterminer une valeur à inscrire au rôle pour le bâtiment.

Cette démarche s'inscrit fort bien dans l'économie de la loi, laquelle est très claire. L'intention évidente du législateur est de permettre aux municipalités, par le biais de leur politique de taxation, d'insister auprès des propriétaires de terrains vacants desservis à les construire dans les meilleurs délais. Ainsi, lorsqu'un ouvrage est effectué, comme dans le présent dossier, la mention « Terrain vague desservi » est retirée.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :
ACCUEILLE le recours;
RETIRE la mention « Terrain vague desservi » à compter du 1er avril 2018.