Pearson postes/postage Canada 6

M. Guy Geoffrion
5660 Ave. Decelles, App 309
Montréal, Qué.

LE FAISCEAU

SECRETARIAT: CASE POSTALE 504,
PLACE D'ARMES – MONTREAL H2Y 3H3
VOL. 5 – No. 3 JUIN 1976

L'ASSOCIATION DES EVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUEBEC

EN GUISE DE RESUME

SYMPOSIUM DU 1er MAI 1976
par: PIERRE FAILLE, e.a.

La première difficulté qu'ont rencontrée les responsables de la mise en place de la réforme de l'évaluation, a été de définir de façon pratique les objectifs voulus par la loi. Leurs ambitions étant illimitées, ils ont exploré, avec les détours que cela comporte, toutes les avenues possibles. Mais enfin, après de multiples consultations, d'innombrables séances de comité d'étude, de longues réflexions, la juste vérité semble acquise. Et, elles ont été longues ces quatre dernières années qui font maintenant partie de l'histoire.

Gracieusité du journal Le Nouvelliste, de Trois-Rivières.
De gauche à droite: Messieurs Jean-Jacques Lacroix; Pierre Faille; Mustapha Lagha; Alban Lacasse; Robert Fournier et Jean Roy.

Aujourd'hui, on en est certain, c'est une "réforme administrative" qui vise à uniformiser les exigences administratives, tel le contenu des rôles, les échéances dans leur confection, les modalités de leur tenue à jour et même leur contestation. Une seule loi régit désormais tout le domaine de l'évaluation municipale.

Techniquement, elle permet aux évaluateurs de parler la même langue avec un vocabulaire français plus adéquat.

Le manuel propose des méthodes, des formules et des normes que les règlements rendront obligatoires ou facultatives. Dans son ensemble, le manuel constitue une structure complète cohérente qui permet à l'évaluateur une cueillette méthodique des données, une interprétation comparative bien articulée et une évaluation justement motivée. L'usage du manuel d'évaluation et des formulaires qui l'accompagnent constituent toute une économie des ressources humaines et matérielles. Il est notoire, en effet, que la papeterie uniforme est moins dispendieuse que les reproductions d'originaux créés par chaque bureau, si parfaits soient-ils.

Cet outillage unique permettra éventuellement (c'est mon voeu) l'enseignement et l'entraînement du personnel de soutien au collège plutôt que dans les bureaux particuliers. Ces nouveaux effectifs, à cause de la nature même de leur compétence, prouveront leur efficacité immédiate et seront recherchés à travers la Province. Dans leurs déplacements, ils ne perdront rien de leur valeur productive.

Les techniques d'évaluation n'ont pas changé mais des méthodes éprouvées sont préconisées qui laisseront à l'évaluateur le temps et l'énergie nécessaires à l'analyse des résultats "mathématiques" et "statistiques", à leur interprétation et à l'élaboration d'une opinion éclairée sur la valeur réelle d'une propriété ou d'un groupe de propriétés. La loi et le manuel n'ont pas libéré l'évaluateur de sa responsabilité professionnelle, plus encore, on peut se demander si cette responsabilité ne grandira pas devant la meilleure qualité de l'information.

Avant d'avoir fait l'essai de ce manuel dans son entier, nous ne pourrons pas nous permettre de réclamer sérieusement qu'il soit modifié. Sa seule véritable expérience pourra peut-être encore l'améliorer.

La loi a comblé une lacune que les évaluateurs municipaux déploraient depuis longtemps. Le manuel constitue la réalisation que tout évaluateur qui se respecte aurait voulu inscrire à son curriculum vitae.

Sincères remerciements pour une journée si agréable et utile à messieurs Gérald Vachon, Patrick Gougeon, Gérard Légaré, Jean-Jacques Lacroix et les autres du comité "conférences et congrès" de L'AEMQ. Sincères remerciements à messieurs Robert Fournier et Mustapha Lagha du ministère, à messieurs Alban Lacasse et Roger Mayrand de l'ENAP.

Sans vous messieurs, la première journée-conférence n'aurait jamais été tentée à L'AEMQ et encore moins avec autant de succès. Aurevoir! ■

ASSOCIATION DES EVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENT
Pierre Faille, e.a.,
Chef-adjoint de division,
Service d'Evaluation de la C.U.M.,
1050 Boul. Dorchester est,
Montréal, Qué.

VICE-PRESIDENT
Jean Roy, E.A.E.,
Morin, Pelletier, Roy & Ass.,
291 Dufferin,
Sherbrooke, Qué.

SECRETAIRE-TRESORIER
Guy Geoffrion, évaluateur,
Service d'Evaluation de la C.U.M.,
189 Boul. Hymus, suite 405,
Pointe-Claire, Qué.

CONSEILLERS
Robert Beaudry, ing., e.a.,
Leroux, Beaudry, Picard & Ass., Inc.,
110 Crémazie ouest, suite 220,
Montréal, Qué.

Sylvio Beaupré, e.a.,
Evaluateur d'immeubles,
Hydro-Québec,
340 St-Maurice,
Trois-Rivières, Qué.

Laurent Bernatchez, e.a.,
Chef Evaluateur,
Comtés de Bellechasse et Montmagny,
85 Ave. des Erables,
Montmagny, Qué.

Jean-Guy David, e.a.,
Evaluateur,
Service d'Evaluation de la C.U.M.,
1050 Boul. Dorchester est,
Montréal, Qué.

Laurent Fortier, e.a.,
Sullivan & Sullivan,
523 Boul. Du Havre,
Valleyfield, Qué.

A.G. Galarneau, e.a.,
A.G. Galarneau & Ass.,
1544 rue Viel,
Montréal, Qué.

Normand R. Gosselin, e.a.,
Chef Evaluateur,
Ville de Chateauguay,
94 Ross,
Châteauguay, Qué.

Yvon Lafond, e.a.,
Evaluateur,
Service d'Evaluation de la C.U.M.,
5960 Jean-Talon est,
St-Léonard, Qué.

Gérard Légaré,
Evaluateur,
Sonarex Ltée,
585 Grande Allée est,
Québec, Qué.

Edgard Massé, C.R.A.,
Evaluateur,
Ville de Cowansville,
220 Place Municipale,
Cowansville, Qué.

John McKercher, e.a.,
Directeur, rôles et permis,
Cité de Dorval,
60 Avenue Martin,
Dorval, Qué.

Gerald R. Vachon, directeur,
Service des Taxes foncières,
Bell Canada,
C.P. 8720,
Montréal, Qué.

CONSEILLER JURIDIQUE
Me Marcel Trudeau,
Beaupré, Trudeau & Ass.,
360 St-Jacques, suite 605,
Montréal, Qué.

SECRETAIRE ADMINISTRATIF
Guy Campion,
Case Postale 504,
Place D'Armes,
Montréal H2Y 3H3

REDACTION DU FAISCEAU

EDITEUR
GUY CAMPION
Chef du Secrétariat
Case postale 504,
Place d'Armes, Montréal H2Y 3H3

Les articles publiés dans le Faisceau n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs et ne représentent pas nécessairement l'opinion de l'Association.

Les articles, les communiqués et les projets d'annonces à paraître dans le Faisceau doivent être adressés à l'éditeur.

Dépôt légal – Bibliothèque Nationale du Québec.

IMPRIMEUR: ROGER PHOTO LITHO,
850, DE GRAND PRE, DUVERNAY, LAVAL, QUE.
TIRAGE: 1,200 – PORT DE RETOUR GARANTI.

à lire

PAGES

Résumé du symposium,
par Pierre Faille, e.a., ---------- 1

Chronique de jurisprudence,
par Yvon Bock, c.r., ---------- 3

Photos et commentaires du symposium, ---- 6

Election – Congrès
par Yvon Lafond, ---------- 6

La valeur réelle,
par Claude Delorme, e.a., ---------- 8

VALEUR LOCATIVE: revenu brut vs revenu net

Dans la loi sur l'évaluation foncière, l'article 30 stipule que la valeur locative d'un immeuble s'établit sur la base du revenu annuel qui proviendrait de sa location aux conditions du marché.

A l'occasion d'une contestation de la valeur locative des immeubles d'une entreprise industrielle occupés par la compagnie propriétaire et situés dans la province de Colombie-Britannique, la Cour suprême du Canada, en 1973, a eu à interpréter une disposition dont le texte anglais est exprimé dans des termes similaires à ceux de l'article 30 de notre loi et cette cour a énoncé le principe que, pour établir la valeur locative annuelle, l'évaluateur doit prendre en considération uniquement le montant net qui revient au propriétaire et qu'il ne doit pas tenir compte des taxes foncières. Il s'agit de l'arrêt de City of Port Alberni v. Mac Millan Bloedel Ltd (rapporté au vol. 1974 R.C.S. p. 83).

Le problème a été soulevé devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec dans une cause de Northern Electric Co. Ltd et ce Bureau, dans sa décision rendue le 3 mai 1976, a étudié la question de savoir si la valeur locative, selon le sens et l'esprit de notre loi, doit représenter le revenu net qui reste au propriétaire après déduction de toutes dépenses et taxes foncières ou le revenu brut de location selon les conditions du marché.

Voici les considérations que renferme la décision du Bureau sur cet important sujet:

La valeur locative ne comporte pas de distinction à l'égard des immeubles loués et des immeubles occupés par leurs propriétaires. C'est la même qui doit être établie dans tous les cas.

La notion de revenu net pourrait s'appliquer convenablement dans la plupart des cas pour les immeubles ayant un seul locataire ou occupant. Elle offrirait des difficultés d'application plus ou moins grandes suivant le nombre des occupants d'un même immeuble. Dans le cas d'immeubles résidentiels, commerciaux ou industriels comprenant un grand nombre de locaux différents, l'établissement du revenu net de chacun de ces locaux serait d'une grande complexité pour l'évaluateur. Quant aux contribuables, ils auraient le fardeau, au cas de contestation, d'établir le revenu net que retire le propriétaire de la location de leurs locaux respectifs.

La notion de revenu net se rattache dans bien des cas à des éléments de caractère subjectif. On peut facilement se rendre compte que plusieurs propriétés du même genre, situées sur des emplacements d'égale valeur, pourraient avoir des locaux dont les loyers seraient sensiblement de même niveau alors que les revenus nets de chaque propriété pourraient présenter des écarts considérables, avec la conséquence que les valeurs locatives établies en fonction des revenus nets et des espaces occupés seraient fort différentes.

Il existe aussi bien des immeubles pour lesquels les revenus nets sont pratiquement inexistants en raison des charges et dépenses élevées que requièrent leur exploitation. Cependant, les loyers de ces immeubles sont encore élevés en raison des avantages qu'ils offrent. La détermination de la valeur locative des locaux de ces immeubles selon le revenu net forcerait l'évaluateur à établir des valeurs locatives pratiquement nulles sinon négatives.

Nous savons qu'il existe, en dehors de cette province, des territoires où existent et fonctionnent des régimes de taxation basée sur des valeurs locatives établies d'après le revenu net. Ces régimes sont dérivés du système en application en Angleterre. Selon ce système, la taxation foncière est basée sur la valeur locative annuelle et c'est le locataire ou occupant, et non le propriétaire de l'immeuble en tant que tel, qui est assujetti à l'impôt foncier.

En raison de cet aspect particulier, il paraît relativement facile d'établir une valeur locative selon le revenu net sans tenir compte de la taxe foncière puisque cette taxe est payable par le locataire occupant.

Dans la province de Québec, la situation est différente. Le régime de taxation foncière est basés, depuis plus d'un siècle, sur le capital de la valeur réelle des immeubles et cette taxe est exigible du propriétaire. Dans certaines municipalités, il existe, en plus de l'imposition foncière, un régime de taxation basée sur la valeur locative annuelle des immeubles ou parties d'immeubles et cette taxe est exigible des locataires ou occupants.

Les taxes foncières, municipales et scolaires, constituent des créances privilégiées sur les immeubles qui y sont assujettis selon les articles 2009 et 2011 du Code civil. De plus, les lois municipales confèrent aux corporations municipales le droit de faire vendre en justice les immeubles au sujet desquels les taxes sont restées impayées.

En raison des obligations que la loi met à la charge des propriétaires en ce qui concerne les taxes foncières, la coutume est solidement implantée en cette province pour les propriétaires qui donnent à loyer des immeubles ou des parties d'immeubles d'inclure dans le prix du loyer une provision pour tenir compte des taxes foncières sur l'immeuble loué.

Les taxes imposées sur la valeur locative sont personnelles en ce sens qu'elles sont exigibles du locataire ou occupant. Elles n'affectent pas l'immeuble.

La notion de revenu net pour fins d'établir la valeur locative annuelle d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ne peut se concevoir dans la perspective de notre régime de taxation foncière. Nous avons mentionné plus haut les difficultés d'application.

SUITE PAGE 4

LES ESTIMATEURS PROFESSIONNELS

LEROUX, BEAUDRY, PICARD

& ASSOCIES INC.

110 PLACE CREMAZIE, SUITE 220,
MONTREAL 351, QUEBEC,
TEL.: 514 – 384-4220

- EXPROPRIATION
- EVALUATION SCIENTIFIQUE
- ESTIMATION DETAILLEE
- EVALUATION INDUSTRIELLE

Bureau de Hull:
689, boulevard St-Joseph,
Tél.: 819 – 770-1166

Bureau de Rimouski:
244, rue de la Cathédrale, C.P. 997,
Tél.: 418 – 723-4113

TEL.: (819) 478-3838

BUREAU D'EVALUATION

ET D'IMMEUBLES

DRUMMONDVILLE, LTEE

ALONZO MALOUIN, e.a.,
PRESIDENT

C.P. 413, – J2B 6W3,

436 LINDSAY, J2B 1G6,

DRUMMONDVILLE

SUITE DE LA PAGE 3

De plus, cette notion n'a jamais été admise dans la pratique. Au contraire, la coutume unanimement reconnue et appliquée en cette province consiste à établir la valeur locative selon le revenu brut du loyer qui proviendrait de la location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble selon les conditions du marché, y compris les charges, dépenses et taxes relatives à l'exploitation de l'immeuble. Les seules déductions qui sont faites sur le loyer réel ou potentiel sont les dépenses qui ne sont pas de nature immobilière mais plutôt des services que le propriétaire consent d'offrir aux locataires en sus du droit d'occupation et de jouissance de l'immeuble, tels que le chauffage, l'électricité, la taxe d'eau, le service de concierge et autres services de même nature.

Il convient de souligner que les coutumes font partie du droit positif. Elles s'imposent à l'esprit comme des réalités lorsqu'elles correspondent à des obligations légales aussi formelles que celles que la loi impose aux propriétaires d'immeubles en ce qui concerne les taxes foncières.

Il a été maintes fois reconnu par les tribunaux que les règles relatives à l'interprétation des contrats (art. 1013 et suiv. du Code civil), notamment en ce qui regarde l'interprétation par ce qui est d'usage dans le pays, s'appliquent également pour l'interprétation des lois. Il est donc raisonnable de présumer que le législateur a conçu et rédigé l'article 30 de la Loi sur l'évaluation foncière, où est définie la valeur locative, en tenant compte des usages et coutumes alors suivis en pareille matière.

Dans le Québec, ni les personnes reconnues comme experts en matière d'évaluation, de coutumes et de droit fiscal, ni les tribunaux qui ont eu à se prononcer sur la notion de valeur locative telle qu'elle a existé sous l'empire des anciennes lois et telle qu'elle existe sous la loi actuelle n'ont formulé des opinions motivées à l'appui du revenu net au propriétaire, après paiement des charges immobilières et des taxes foncières, comme devant constituer la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble pour fins d'imposition des taxes locatives imposables aux locataires et occupants.

Il s'est élevé récemment une remise en question de l'opinion traditionnelle, unanimement reconnue et appliquée en cette province, d'une valeur locative de tous les immeubles ou parties d'immeubles établie selon le loyer brut qui proviendrait de leur location selon les conditions du marché, appliquée tant pour les immeubles loués que pour les immeubles occupés par leurs propriétaires, depuis que la Cour suprême du Canada, dans un arrêt de City of Port Alberni v. Mac Millan Bloedel Limited rendu en 1973, a énoncé l'opinion que la valeur locative pour fins de taxes d'affaires doit représenter le revenu net que retire le propriétaire à l'exclusion des taxes foncières. Il s'agissait d'une estimation de la valeur locative annuelle des immeubles d'une entreprise industrielle dont l'occupant était aussi propriétaire desdits immeubles.

SUITE PAGE 5

SUITE DE LA PAGE 4

Dans cette affaire, le point litigieux était d'interpréter la notion de valeur locative selon le revenu pour le propriétaire sous l'empire des lois de la Colombie-Britannique. On peut se rendre compte, à la lecture du jugement majoritaire, que les juges ont étudié la question et basé leur opinion d'après la jurisprudence émanant des tribunaux d'Angleterre. Cette jurisprudence anglaise portait elle-même sur l'interprétation de l'expression "annual rental value" dans des lois anglaises.

Nous ne croyons pas nécessaire d'entreprendre l'étude historique du régime d'évaluation locative en Colombie-Britannique, de l'influence qu'y exercent traditionnellement les lois anciennes ou actuelles de la Grande-Bretagne et du droit coutumier qui s'y est implanté dans le contexte juridique et social de cette province.

Nous avons rappelé plus haut le régime d'imposition foncière qui a commencé depuis plus d'un siècle et qui s'est développé au cours des ans dans le Québec et aussi la nature de la valeur locative qui sert de base pour l'imposition des taxes personnelles. Si l'on tient compte des coutumes adoptées pour l'application des dispositions régissant les évaluations foncières et locatives, on se trouve en présence d'une situation qui est propre à notre province.

Cette situation est bien différente du système d'évaluation foncière selon la valeur locative tel qu'il existe en Angleterre. Or, le fait que la Cour suprême ait invoqué l'autorité de la jurisprudence émanant des tribunaux d'Angleterre pour établir le principe énoncé dans l'arrêt de Mac Millan Bloedel alors que cette jurisprudence porte sur un système différent du nôtre et dont les implications quant aux obligations des propriétaires d'immeubles relativement à l'impôt foncier sont à l'inverse, nous donne de sérieux motifs de croire que le principe énoncé dans cet arrêt ne peut être introduit par transposition dans le droit du Québec. D'autant plus que ce droit nouveau apporterait un changement profond dans le régime existant pour établir la valeur locative, changement qui impliquerait la mise au rancart des concepts tenus jusqu'à présent pour avérés en cette matière.

Dans l'exercice de la juridiction que confère à notre Bureau la loi sur l'évaluation foncière, nous sommes d'avis que nous n'avons pas la compétence de créer du droit nouveau puisque cette compétence appartient en exclusivité à l'autorité législative. ■

PROCHAINE JOURNEE D'ETUDE

DATE: 9 OCTOBRE 1976

ENDROIT: DRUMMONDVILLE

PROGRAMME: DANS LE PROCHAIN NUMERO DU FAISCEAU

DORION & HALLISSEY

EVALUATION MUNICIPALE

▲

EVALUATION INDUSTRIELLE

▲

EGALISATION ET NORMALISATION DE ROLES

G.E. DORION, ing., E.A.

D. HALLISSEY, ing.

2065, OUEST, BOUL. CHAREST
QUEBEC 12
TEL. (418) 681-6019

LES EVALUATEURS REGIONAUX ENR.

JACQUES CHAGNON, ING., E.A., U.C.

FERNAND DESLAURIERS, E.A.

140 RUE ST-EUSTACHE,
SUITE 6,
PLACE DU CHENE,
ST-EUSTACHE, P.Q.,
TEL. 473-9211

COMMENTAIRES SUR LE SYMPOSIUM TENU LE 1er MAI 1976 A TROIS-RIVIERES

Nous tenons à remercier sincèrement M. Robert Fournier et son équipe qui ont su par leur grande connaissance du sujet soit: la réforme de la loi sur l'évaluation foncière, animer de façon intéressante le symposium.

Les commentaires recueillis des participants sont des plus encourageants. En voici quelques-uns:

que des journées de ce genre se répètent car elles sont d'un intérêt primordial pour les membres;

qu'à l'avenir, une journée soit retenue pour chacun des sujets faisant partie des cours;

que des tables d'étude soient formées pour discuter d'un sujet défini.

Nous nous sommes rendus compte que ces cours sont nécessaires aux personnes qui travaillent dans les domaines connexes à l'évaluation mais qui ne font pas strictement de l'évaluation municipale.

Plusieurs membres souhaitent que cette formule soit utilisée et la préfèrent au congrès.

Dans l'ensemble les membres de l'Association ont répondu très objectivement à cette journée d'études, tel qu'en fait foi la nombreuse assistance et désirent que cette première expérience se répètent.

Comme vous pouvez vous en rendre compte, Messieurs du Ministère, nous apprécierions beaucoup votre présence afin de profiter de vos connaissances et de votre expérience dans ce domaine, domaine qui est la base d'une saine administration municipale.

Merci à ceux qui ont bien voulu faire connaître leur opinion. Si d'autres membres se sont trouvés dans l'impossibilité de donner leurs commentaires, auriez-vous l'obligeance de les faire parvenir au journal et nous nous ferons un plaisir de les faire paraître. ■

NORMAND R. GOSSELIN, e.a.

AVIS IMPORTANT

A une assemblée régulière, tenue le 14 avril dernier, le conseil d'administration de votre association décidait de porter la cotisation annuelle de ses membres à $20.00.

Vous comprendrez qu'il n'était plus possible pour les administrateurs de gérer efficacement l'association avec des budgets déficiaires.

Nous espérons que le supplément de $5.00 que vous nous verserez nous permettra de continuer à vous offrir de nombreux services auxquels vous avez droit.

Nous vous remercions à l'avance de votre collaboration.

GUY CAMPION, secrétaire administratif

ELECTIONS

D'ici un mois ou deux, les membres de l'A.E.M.Q. auront à décider de poser, ou non, leur candidature aux postes de membres du conseil d'administration.

Les articles 14 à 23 inclusivement des règlements de l'A.E.M.Q. (publiés dans le numéro du Faisceau, vol. 4 no. 5 – octobre 1975) traitent de la procédure, de l'éligibilité et de l'élection des membres du conseil d'administration.

Je me permets de vous rappeler l'article 14, soit la composition du conseil (15 membres):

a) 1 (président sortant ipso facto)
b) 8 (membres réguliers permanents)
c) 4 (membres réguliers firmes)
d) 2 (membres associés)

La composition idéale d'un conseil est celle où tous les membres se doivent d'être représentés afin de sensibiliser ceux-ci aux travaux et aux buts que se doit d'atteindre l'association. Les dernières années ont été marquées d'une absence de certains groupes, surtout celui des membres réguliers permanents (8 conseillers à élire). Donc, j'invite mes confrères membres, de la Communauté Urbaine de Québec, de la Ville de Laval et de la région de Hull à se faire représenter au conseil.

LE COMITE DU FAISCEAU,
par: YVON LAFOND, responsable

CONGRES

Pour la deuxième année consécutive, l'A.E.M.Q. n'a pas son congrès. Tous se rappellent (1974 – Québec – Le Concorde) l'assemblée annuelle où les membres ont mandaté le conseil afin de préconiser un congrès conjoint avec la Corporation des Evaluateurs Agréés du Québec.

Après démarches et rencontres avec la Corporation, il fut convenu de faire un congrès conjoint pour 1975 (Montréal, Château Champlain). Notre participation, malgré toute le bonne volonté de notre part, fut très effacée et par le fait même décevante pour nos membres. Ceux-ci n'ont pas manqué de le dire (avec raison) lors de l'assemblée annuelle 1975, même que plusieurs préconisaient de revenir avec notre congrès. Malgré tout, le conseil décida de patienter et de montrer sa bonne volonté dans le succès d'un congrès conjoint réel.

1976 SURPRISE:

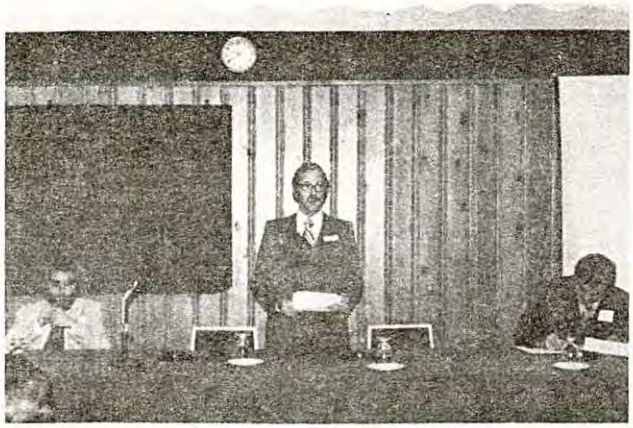
Aucune invitation de participer au congrès, la Corporation a décidé et ce, sans aviser l'A.E.M.Q., qu'elle ne veut

Messieurs à vous de juger – – –

Le Conseil de l'A.E.M.Q. pour sa part fera connaitre sa décision prochainement.

LE COMITE FU FAISCEAU,
par: YVON LAFOND, responsable

PHOTOS DU SYMPOSIUM



De gauche à droite, M. Mustapha Lagha, Pierre Faille et Robert Fournier.

De gauche à droite, M. Roger Mayrand, Mustapha Lagha, Pierre Faille et Robert Fournier.

M. Roger Mayrand.

M. Alban Lacasse.

Un groupe de participants à la pose-café.

Un groupe de participants en discussion.

FAGUY GOSSELIN & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS-CONSEILS

EVALUATEURS-CONSEILS
Jean-Pierre Faguy, b.s.a., e.a.,
Jacques Gosselin, a.a.c.i., e.a., sr.ra.,
Michel Faguy, e.c., e.a.,
André Ferland, e.a.,
Richard Côté, e.a.,
Roger Mayrand, e.a.,
René Cayer,
Léonard Fitzgérald, e.a.

▲ ▲ ▲
EVALUATION MUNICIPALE
UNIFORMISATION DE ROLES
EXPROPRIATION
EXPERTISE (FINS FISCALES ET AUTRES)
ANALYSE DE RENTABILITE
▲ ▲ ▲

1015 AVE MYRAND, QUEBEC 10,

TEL. 681-3535

TEL. 378-1522

LACROIX & LACROIX

EVALUATEURS AGREES
JEAN-JACQUES LACROIX, e.a.

SUITE 703,
PLACE ROYALE,
C.P. 742,
TROIS-RIVIERES, QUE.,
G9A 5J3

LA VALEUR REELLE C'EST QUOI?

Si en général, les juristes, les professionnels de l'évaluation et même le grand public s'entendent assez bien sur la définition de la valeur marchande, il n'en n'est pas ainsi de celle de la valeur réelle.

En effet, malgré les très nombreux jugements et interprétations fournis par d'éminents juristes et évaluateurs sur le sujet, non seulement les définitions de la valeur réelle varient d'un expert à l'autre, mais la relation entre la valeur marchande et la valeur réelle demeure confuse.

Le législateur serait-il, lui aussi, embarrassé?

La Loi des Cités et Villes, à l'article 485, se lit comme suit: il est du devoir des évaluateurs de faire, chaque année, au temps et en la manière ordonnée par le Conseil, l'évaluation des biens imposables de la municipalité, suivant leur valeur réelle.

Nulle part, dans ce bouquin, l'expression valeur réelle est-elle définie.

Le chapitre 50, loi sur l'évaluation foncière sanctionnée le 23 décembre 1971, à l'article 7, proclame: le lieutenant-gouverneur en conseil prescrit, par règlement, la forme et le contenu du rôle ainsi que les methodes et normes qui doivent servir de guide dans l'établissement de la valeur marchande d'un immeuble pour les fins de la présente loi.

A l'article 1, paragraphe 9, cette loi définit la valeur marchande en ces termes: le prix le plus probable, compte tenu des données du marché immobilier au moment de l'évaluation, d'une vente librement consentie de part et d'autre, avec une connaissance convenable de la valeur physique dépréciée de l'immeuble et de sa valeur économique actuelle et potentielle; ce prix pouvant, au cas d'absence ou d'insuffisance du marché ou de ses données, être établi uniquement selon la valeur physique dépréciée ou selon la valeur économique actuelle et potentielle ou selon l'une et l'autre.

Le projet de loi 33, sanctionné le 6 juillet 1973, amendant la présente loi, remplace les mots valeur marchande par les mots valeur réelle, sans pour autant la définir.

Certains auteurs prétendent que cette absence de définition de la valeur réelle dans les textes de loi découle du souci de laisser à l'évaluateur une plus grande latitude d'interprétation.

Cette explication me laisse perplexe, car cette attitude, d'ailleurs fort louable, change lorsque l'expression valeur marchande est utilisée.

VALEUR MARCHANDE

La notion du juste prix du moyen âge, quoique non applicable aux biens-fonds parce que généralement analiénables, est graduellement remplacée par la notion de valeur marchande.

SUITE PAGE 9

SUITE DE LA PAGE 8

Cette nouvelle dimension de l'échange se situe vers le 16ième siècle pour n'être clairement exprimée que vers le 19ième siècle.

DEFINITIONS

Dans son application spécifique à la propriété foncière, la valeur marchande peut se définir ainsi:

a) le plus haut prix en argent que puisse rapporter une propriété en vente sur le marché libre, pendant un laps de temps suffisant pour trouver un acheteur qui en connaisse tous les usages possibles;

b) le meilleur prix qu'un vendeur qui désire vendre sans y être obligé obtiendrait parmi des acheteurs bien informés qui désirent acheter sans y être tenus, pour un bien offert en vente pendant une durée raisonnable (cours d'évaluation foncière 5513 – Ecole Polytechnique).

L'Institut Américain des Evaluateurs définit la valeur marchande comme étant: "le prix le plus élevé en terme d'argent, qu'une propriété rapportera si elle est mise en vente sur un marché libre pendant un laps de temps raisonnable, permettant de trouver un acquéreur, celui-ci connaissant, lors de la transaction, tous les usages que peut permettre la propriété dans le présent et dans l'avenir (traduction libre)".

Le manuel d'évaluation du Ministère des Affaires Municipales (principes et conceptes généraux en évaluation foncière) ne fournit pas une définition de la valeur marchande, mais se réfère à celle de la loi sur l'évaluation foncière (23 décembre 1971).

Le juge Rang, dans la cause de la Gagetown Lumber Co. vs La Province du Nouveau-Brunswick (Cour Supérieure, 1957, P. 144) dit: "la valeur marchande, c'est-à-dire le prix sur lequel un vendeur et un acheteur prudents pourraient s'entendre, peut être prise comme étant le seul prix juste et déterminant".

VALEUR REELLE

Le Larousse définit le mot réel comme s'appliquant à une chose qui existe effectivement; les choses en elles-mêmes par opposition à l'image ou à l'idée par laquelle nous nous les représentons.

Attribué au mot valeur, ce malheureux petit adjectif a provoqué de nombreuses discussions, autant chez les évaluateurs que chez les juristes.

Une définition de la valeur réelle, dont je ne connais pas l'auteur, qui aurait peut-être eu avantage à être explicitée est: valeur marchande à long terme.

Une des plus grandes autorités du Québec en la matière, Me Yvon Bock, C.R., Président du Bureau de Révision de Montréal, dans ses considérations juridiques sur l'évaluation municipale, écrit: "la jurisprudence la plus autorisée dans le Québec est celle constituée par la décision du Conseil Privé, dans la cause de Sun Life vs City of Montreal rendue le 5 novembre 1951 et dont le texte se trouve dans le volume 1952, D.R.L., P. 81 et suivantes". Dans cette cause, le Conseil Privé fait une référence à la formule descriptive de la valeur réelle connue sous le nom de Willing Buyer and Willing Seller, Il mentionne, à ce sujet, deux façons par lesquelles s'exprime cette description.

SUITE PAGE 10

VIAU, BELANGER, HEBERT, MAILLOUX, PAQUET, PINARD & DENAULT

Le Bâtonnier Jacques Viau, c.r.
Gilles Hébert, c.r.
Jean-M. Pâquet
Yvon Denault
Jean-Pierre Hurlet
Yves Bertrand
Jacques Hurlet
Lyse Lefebvre
Dennis Pakenham
Pierre Roy
Raymond Tremblay
André Comeau
Mario Lavoie
Robert Nantais

Marcel Bélanger, c.r.
Paul Mailloux, c.r.
Pierre Pinard
Jean-Paul Legault
Robert Boyer
Michel Delorme
Michel Dupuy
André Brunelle
André Denis
Pierre Galardo
Luc Lefebvre
Jean-G. Simard
Pierre Le Page
Daniel Robert

CONSEILS
Le Bâtonnier François Fauteux, c.r.
Albert Rivard, c.r.

2810 TOUR DE LA BOURSE,
PLACE VICTORIA – MONTREAL – TEL. 878-3081

ROBERT ROY & ASSOCIES INC.

INGENIEURS – EVALUATEURS

EXPERTISES – EXPROPRIATIONS

460 BOUL. CHOMEDEY,
LAVAL

NOS HOMMAGES

L'honneur du sol est de porter le fruit,

L'honneur de l'esprit est de créer l'oeuvre,

L'honneur de l'homme,
c'est d'oeuvrer pour que la vie soit meilleure.

L'HONNEUR DE SONAREX, C'EST D'ESTIMER
VOTRE OEUVRE A SA JUSTE VALEUR.

MARIUS DIAMENT, PRESIDENT

501 EST, GRANDE-ALLEE,
QUEBEC G1R 2J5

TEL.: 529-4521

UNE ORGANISATION PROGRESSIVE
EN EVALUATION IMMOBILIERE

LES ESTIMATEURS ASSOCIÉS INC.

ROGER MORIN, B.,Sc. A., Ing. E.A.
Président

EVALUATION MUNICIPALE
UNIFORMISATION DES ROLES D'EVALUATION
EXPROPRIATION
EXPERTISES

12291 boul. Laurentien, Montréal
(514) 331-4480

3333 ch. du Souvenir, Laval
(514) 332-3730

675 boul. St-Joseph, Hull
(819) 770-1062

SUITE DE LA PAGE 9

La première est celle que donnait Lord McLaren dans la cause de Lord Advocate vs The Earl of Home (1891–28 S.C., L.R. 289) dans laquelle il dit que le terme "value", dans son sens ordinaire et selon le sens généralement accepté par les tribunaux en matière d'évaluation des propriétés pour fins de taxes, est le suivant: "it means exchangeable value – the price which the subject will bring when exposed to the test of competition".

La deuxième formule que mentionne le Conseil Privé est celle que l'on trouve dans une décision de notre Cour d'Appel, dans la cause de la compagnie d'approvisionnement d'eau vs Ville de Montmagny (24 K.B. – 1913 – 416) et qui s'exprime ainsi: "la valeur réelle est le prix qu'un vendeur qui n'est pas obligé de vendre, et qui n'est pas dépossédé malgré lui, mais qui désire vendre, réussira à avoir, d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter, mais qui désire acheter".

Dans cette même cause de Sun Life, la Cour Suprême, par le juge Taschereau (page 244) et le Conseil Privé (page 90), s'exprime ainsi: "la valeur réelle doit être déterminée selon les conditions dans lesquelles se trouve l'immeuble à l'époque de l'évaluation".

Des jugements ultérieurs ont cité ces derniers avec approbation et ajoutent à leur valeur les textes suivants:

1) cette valeur doit être établie par la considération de tous les facteurs relatifs à la valeur objective et en tenant compte du degré d'influence que chacun des dits facteurs est susceptible d'exercer sur le prix auquel l'immeuble à évaluer pourrait se vendre;

2) cette valeur réelle doit être établie de façon équitable à l'égard de tous les immeubles pour un même rôle d'évaluation; à cette fin, l'évaluation de tous les immeubles doit être établie selon les mêmes normes, sans toutefois limiter la liberté de l'évaluateur d'exercer son jugement, pour établir la valeur réelle, selon les éléments particuliers de chaque immeuble.

RELATION ENTRE VALEUR MARCHANDE ET VALEUR REELLE

En relisant les définitions de valeur marchande et de valeur réelle citées précédemment, on constate une telle similitude des textes que la question se pose dans toute son évidence.

Quelle est la différence entre les deux? Malgré la confusion ressentie par l'évaluateur municipal, il sent que, dans certains cas, cette différence existe, et ce, envers et contre les experts qui prétendent que la valeur réelle et valeur marchande ne sont qu'une seule et même expression.

Comme je l'ai dit plus haut, le but de ce texte n'est pas de trouver une réponse finale à la question posée, mais d'essayer d'y voir un peu plus clair.

Il est bien évident que dans un grand nombre de cas, la valeur marchande et la valeur réelle sont synonymes. Les propriétés à revenus où le financement n'entre pas en ligne de compte, les maisons unifamiliales de type courant, les terrains vagues, etc., ne présentent généralement pas de

SUITE PAGE 11

SUITE DE LA PAGE 10

difficultés, en ce sens que les deux valeurs peuvent indifféremment s'appliquer.

Les problèmes surgissent lorsque l'évaluateur doit établir la valeur réelle d'édifices à but unique, d'édifices publics, de résidences luxueuses, de propriétés à revenus où le financement affecte la rentabilité, etc.

En effet, quelle est la valeur réelle d'un château de 40 ans, habité par son propriétaire, dont le coût de remplacement déprécié est $200,000., ou de cette maison unifamiliale récente construite au coût déclaré de $500,000.?

Quelle est la valeur réelle de cette usine conçue pour des fins particulières et utilisée à plein rendement? La question se pose pour une église, un théâtre et autres propriétés semblables.

La valeur réelle doit-elle varier d'une maison à appartements à l'autre selon que l'intérêt sur hypothèque, le mode de financement, ou la qualité des revenus sont différents?

La valeur marchande de chacun de ces immeubles ne saurait refléter certains facteurs qu'une évaluation municipale doit comprendre.

Dans le cas de propriétés à usage unique, la continuité d'exploitation détermine la différence entre la valeur réelle et la valeur marchande.

Particulièrement chez les propriétés à revenus où la valeur marchande est en partie fonction de facteurs économiques qui font de chacune d'elles un cas spécifique, la valeur réelle doit être établie à partir d'un financement uniforme aux conditions du marché au moment de la déposition du rôle et de revenus et dépenses uniformisés à cette date.

Une définition légale de la valeur réelle s'impose d'une façon générale, mais elle serait particulièrement bienvenue dans le cas des propriétés à revenus qui représentent une proportion considérable des immeubles portés au rôle d'évaluation.

La valeur de ces propriétés est souvent établie suivant des méthodes variant d'un évaluateur à l'autre et les décisions des tribunaux sont parfois en fonction de théories fort différentes.

Cette situation cause, à mon avis, un préjudice grave aux contribuables, car la taxe foncière, excellente en soi, peut devenir considérablement injuste si l'uniformité d'un rôle laisse à désirer.

Loin de moi la pensée de restreindre la liberté de jugement des évaluateurs ou des tribunaux; cependant, cette liberté devrait, autant que possible, s'exercer à l'intérieur de certaines normes définies par le législateur.

Ces quelques réflexions sur la valeur réelle sont le fruit de nombreuses discussions sur le sujet, de mon expérience en évaluation municipale et de la lecture d'une très volumineuse jurisprudence.

Puisse, cet écrit susciter les solutions qui s'imposent. ■

CLAUDE DELORME, e.a.

LES CONSULTANTS EN EVALUATION

MORIN, PELLETIER,

ROY & ASS.

EVALUATION MUNICIPALE
EGALISATION DES ROLES
EXPROPRIATION
RENOVATION URBAINE
EXPERTISE
GAIN de CAPITAL

291 DUFFERIN,
SHERBROOKE, QUE.
TEL. 1-819-569-0487
241A LINDSAY, DRUMMONDVILLE

EVALUATION

ST-MAURICE INC.

EVALUATEURS CONSEILS

EXPROPRIATION
EVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE PRIVEE – RESIDENTIELLE
COMMERCIALE
INDUSTRIELLE

Denis Hamelin, E.A., E.A.E.,
Directeur Général

Jean Louis Bourassa, E.A., E.A.E.,
Directeur Expropriation

Gérard Brahic, B.E., E.S., E.M.,
Directeur Evaluation Municipale et Expertise Privée

Michel Hamelin, E.A.

839, Avenue Cascade – Case Postale 306,
Shawinigan, P.Q. G9N 6V1

LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC INC.
ÉGALISATION DE RÔLES SCOLAIRES
ET

ÉVALUATION FONCIÈRE

CONFECTION DE ROLE
D'EVALUATION FONCIERE

EXPERTISE ET DEFENSE
DE ROLE D'EVALUATION

LOUIS-M. GAGNE, e.a., CAE,
président

TEL. 1-418-687-2141

Les bureaux sont situés à:

1159-1 CHEMIN STE-FOY,
QUEBEC G1S 2M8

et

144 SUD, RUE NOTRE-DAME,
THETFORD MINES

A. G. GALARNEAU, E.A

A. G. GALARNEAU ET ASSOCIÉS ENRG.
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
68 boul. CARTIER, suite 112 LAVAL, Qué. H7N 2H5

TÉL.:
LAVAL (514) 663-6730
VAL MORIN (819) 322-3718

MEMBRES DE C.E.A.Q. - A.E.M.Q. - A.R.W.A.

45 Beaudry sud
Joliette, P.Q.
J6E 6B3

anciennement Les Estimations Laval
Tél: (514) 759-6464

Beaulieu, Coutu et Associés
Evaluateurs agréés.

Gilles Beaulieu, E.A.

Succursale
4300, Boul. Bourque, Rock Forest.
Comté de Sherbrooque, P.Q.
Tél: (819) 569-9114

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE

Sullivan & Sullivan
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

523, BOUL. DU HÂVRE, VALLEYFIELD, QUÉ., 373-5021

ARMAND POUPART JR C.R.
AVOCAT - BARRISTER

POUPART, THOMAS, LESAGE & GOULSTON
255 OUEST, RUE ST-JACQUES
MONTREAL, QUEBEC H2Y 1M6 TEL: 845-6126

Jean-Guy Desjardins

AVOCAT

381 OUEST, RUE NOTRE-DAME,
SUITE 300,
MONTREAL, QUE. H2Y 1V2 TEL. 842-8661

yves pigeon

Arpenteur-Géomètre
Land Surveyor

Gaudreault, Rabin, Legault,
Lacroix & Pigeon
2425 De Salaberry
Montréal 356
Tél.: 334-7781