# LE FAISCEAU

VOL. 7 – No. 1 – DECEMBRE 1977

ASSOCIATION DES EVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



M. Guy Geoffrion
2255 Prieur Est
Montréal, Qué. H2B IN6



**Mont-Gabriel – 15 octobre 1977**
par Denis Desjardins et Denis Brazeau page 3

**Une bonne année,**
par Pierre Faille, page 4

**Chronique de jurisprudence,**
par Yvon Bock, c.r., page 5

**Les comités 1977 – 78** page 10

**Le conseil d'administration 1977 – 78** page 11



Secrétariat:
Case postale 504,
Place d'Armes,
Montréal H2Y 3H3

Téléphone:
351-0187

# 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


# MESSAGE DE SYMPATHIE

Nous tenons à offrir nos plus sincères condoléances à Monsieur Marcel Chassé, directeur du service d'Evaluation de la Ville de St-Hyacinthe et membre du Conseil d'Administration de l'A.E.M.Q., qui a eu la douleur de perdre son père, Monsieur Edmond Chassé, le 4 novembre 1977. Nous offrons également nos sympathies à toute la famille éprouvée.


**yves pigeon**

*Arpenteur-Géomètre*
*Land Surveyor*

*Gaudreault, Rabin, Legault,*
*Lacroix & Pigeon,*
*2425 De Salaberry,*
*Montréal H3M 1L2*
*Tél.: 334-7781*



## 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.



**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.

# MONT-GABRIEL - 15 OCTOBRE 1977

Rapport sur les ateliers tenus lors de la journée d'étude du 15 octobre 1977, à l'Auberge du Mont-Gabriel, par Denis Desjardins, e.a., e.a.e., chef-adjoint de la division Est, Service d'évaluation de la Communauté Urbaine de Montréal, et par Denis Brazeau, évaluateur stagiaire de la firme Métras, Pelletier, Roy et Associés de Sherbrooke.

Un groupe intéressé d'évaluateurs municipaux ont écouté dans un silence presque religieux, les deux animateurs invités, Messieurs Robert Faille, c.a. et Dominique Achour, économiste. Les animateurs ont exprimé sommairement et à tour de rôle, leurs idées sur les quatre points suivants, qui furent ensuite débattus par autant d'ateliers:

1– L'évaluateur: gestionnaire municipal;

2– L'évaluateur face aux besoins des municipalités;

3– L'évaluateur face aux règlements et à la surveillance;

4– La formation académique de l'évaluateur en fonction;

enfin suivent, dans l'ordre, les rapports des différents ateliers tels que rédigées par les participants désignés à cette fin, à chaque table.

ATELIER No. 1

L'EVALUATEUR: GESTIONNAIRE MUNICIPAL

L'évaluateur, de par les pouvoirs que lui accorde la loi, a accès à une foule d'information.

Son rôle comme gestionnaire municipal consisterait en la cueillette et la diffusion d'informations susceptibles d'aider l'administration municipale à maximiser son efficacité.

Son rôle serait consultatif plutôt que d'ordre décisionnel i.e. rendre disponible et canaliser l'information.

QUESTION 1:

L'évaluateur possède-t-il les qualifications nécessaires pour l'accomplissement de cette tâche?

Il ne fait aucun doute que la majorité des évaluateurs possèdent les qualifications techniques de base à l'accomplissement de son nouveau "rôle".

Cependant, il apparaît incontestable qu'une formation additionnelle lui serait plus qu'utile au niveau de:

- technique de cueillette de données
- identification des besoins
- diffusion de l'information
- analyse des besoins
- sciences sociales (en général).

QUESTION 2:

Les évaluateurs veulent-ils ou sont-ils intéressés à assumer un tel rôle?

Oui, dans la mesure où on pourrait leur accorder toute l'assistance et les pouvoirs nécessaires à la réalisation de son rôle.

QUESTION 3:

Doit-il être limité dans l'exercice de cette fonction?

L'évaluateur devrait être en mesure et avoir la capacité de toucher à tous les niveaux de l'administration municipale. Il doit avoir accès à toute l'information qu'il juge appropriée et obtenir la collaboration de tous et chacun.

Notons que son objectif est d'aider et non compétitionner les différents services municipaux.

QUESTION 4:

L'évaluateur devrait-il faire rapport? A quelle fréquence? A quel niveau? Que devrait contenir son rapport?

L'évaluateur fera rapport annuellement à son mandataire.

Afin d'assurer la continuité de son rôle, une visite annuelle s'imposerait, non pas au niveau technique, mais plutôt pour assurer et contrôler la cueillette d'information.

Le rapport devrait contenir des données statistiques sur le logement, familles, données socio-économiques, sécurité, salubrité, besoins identifiés ou identifiables des contribuables, etc...

Copie du rapport devrait être remise à différents niveaux gouvernementaux i.e.: municipal, scolaire, provincial, fédéral.

QUESTION 5:

Comment faire pour devenir gestionnaire?

- formation-techniciens évaluateurs
- expérience
- information-municipalités
  - corporations de comté i.e. créer un besoin ou faire connaître les services disponibles à ceux-ci
- mandater la Corporation des Evaluateurs Agréés et/ou l'Association des Evaluateurs municipaux pour faire connaître le potentiel de ses membres.

ATELIER No. 2

L'EVALUATEUR FACE AUX BESOINS DES MUNICIPALITES

QUESTION 1:

Les évaluateurs ou leurs représentants qui se retrouvent dans des municipalités rurales ou semi-urbaines ont plus d'importance que ceux se retrouvant dans un gros organisme.

SUITE PAGE 8

**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 G1N 2G1
TEL. (418) 681-6019



*Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux,*

*Pâquet, Pinard & Denault*

*Avocats - Barristers*

Le Bâtonnier Jacques Viau, c.r.
Gilles Hébert, c.r.
Jean-M. Pâquet
Yvon Denault
Robert Boyer
Jacques Hurlet
Lyse Lefebvre
André Denis
Pierre Galardo
André Comeau
Mario Lavoie
Robert Nantais
Nicole Lafond
Michel Cantin

Marcel Bélanger, c.r.
Paul Mailloux, c.r.
Pierre Pinard
Jean-Paul Legault
Michel Delorme
Michel Dupuy
Dennis Pakenham
Pierre Roy
Luc Lefebvre
Jean-G. Simard
Pierre Le Page
Michel R. Denis
Alain-Claude Desforges

CONSEIL
LE BÂTONNIER FRANCIS FAUTEUX, C.R.

*Case postale 221*
*2810 Tour de la Bourse*
*Place Victoria*
*Montréal, Qué. H4Z 1E6*

Téléphone: 878-3081
Télex: 05-25423


# UNE BONNE ANNEE

L'année qui vient de débuter à l'A.E.M.Q. nous paraît remplie de promesses, d'autant plus, que le jour même de l'assemblée annuelle, des observations ont été formulées et des suggestions pressantes mises de l'avant.

Globalement, quelques idées maîtresses se dégagent de ces délibérations. D'abord, l'évaluateur municipal, grâce à l'information qu'il détient, est en mesure de rendre des services à la société, en plus de la préparation des rôles d'évaluation. Les évaluateurs sont disponibles; en plus, ils sont désireux de mieux servir. Ils sont même prêts pour un bon nombre à retourner à l'école afin de se perfectionner en évaluation et d'acquérir les connaissances qui leur manquent encore, pour compléter l'éventail de leurs compétences.

Il est aussi ressorti d'une façon claire que les membres de l'A.E.M.Q. manifestent un souci peu commun d'un professionnalisme averti. Quelque soit leur statut, au cours des discussions en ateliers, ils ont fait la preuve de leurs ambitions perfectionnistes dans l'accomplissement des tâches qui leur incombent; ils ont aussi démontré leur sens des responsabilités vis-à-vis l'administration municipale et la société qu'ils servent. C'est là, à mon humble avis, qu'on reconnaît le professionnel, au sens profane du mot.

Un tel témoignage, non contesté, donne vraiment à réfléchir, puisque pour être totalement valide, il doit comporter un engagement dans la réalisation des objectifs proposés. Le conseil s'est déjà mis à l'ouvrage. Il a déjà tenu deux réunions où l'ordre du jour était passablement chargé. La plupart des comités sont déjà à l'oeuvre et en particulier celui du Journal.

Au Faisceau, quelques rédacteurs peu expérimentés mais pleins de bonne volonté, attendent les projets d'article, les relations d'expériences vécues ou les nouvelles d'intérêt général. Votre contribution au Journal, ou aux activités d'un autre comité, selon vos talents et vos occupations, confirmera le jugement que nous voulons tous rendre sur les évaluateurs municipaux, comme individus et comme groupe.

Je ne doute pas de la réponse, pas plus que je doute de la qualité de la preuve déposée le 15 octobre dernier. Si bien que les avancés, même hardis, seront soutenus brillamment; car ça aussi c'est un engagement d'honneur.

Les membres du conseil de l'A.E.M.Q., pour le plus grand bien de tous, souhaitent que se réalisent en 1978 les désirs exprimés le 15 octobre.

De même, à tous ceux qui liront le Faisceau, nous souhaitons une Bonne Année. ■

PIERRE FAILLE, e.a.,
RESPONSABLE - COMITE DU FAISCEAU

# SUR DES PROBLEMES D'EXEMPTION EN RAISON DE L'OCCUPATION OU L'UTILISATION D'IMMEUBLES POUR DES FINS RELIGIEUSES

PROPRIETE EXEMPTE – *immeuble d'une résidence pour religieux – appartenant à une congrégation religieuse – occupants y vivant selon les règles de la vie religieuse – selon les objets constitutifs de leur communauté – pas d'utilisation en vue de retirer un revenu – article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.*

Le Bureau de révision de l'évaluation foncière, section de Québec, eut à se prononcer sur un problème d'exemption à l'égard d'immeubles utilisés comme résidence pour des religieux dans la cause de Les Frères des Ecoles Chrétiennes v. Ville de Beauport et Communauté urbaine de Québec, (minute Q255–75, le 19 mars 1975).

Le Bureau était saisi de trente-cinq plaintes soumises par neuf communautés religieuses relativement à des résidences appartenant à ces institutions et habitées par leurs membres. Ces causes furent entendues ensemble par une preuve commune et la décision rendue dans la cause susdite était valable pour les autres causes.

Le litige portait sur l'interprétation du paragraphe 8 de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.

Par sa preuve, la plaignante établit que le but poursuivi par cette communauté est de travailler à la sanctification de ses membres et de procurer l'éducation chrétienne par l'enseignement et autres activités, que l'immeuble en cause est utilisé comme résidence par sept religieux de cette communauté dont deux font de l'enseignement dans une école du voisinage alors que les autres sont retraités et occupent leur temps à des travaux de reliure dans un atelier aménagé dans le sous-sol du même immeuble, que tous les frais de subsistance des occupants et les frais relatifs à l'immeuble sont défrayés par la communauté, que les occupants y font régulièrement les exercices religieux et l'observance des règles et constitutions de leur ordre et qu'ils y tiennent aussi des réunions de certaines associations dans lesquelles ils oeuvrent. En somme, les occupants dudit immeuble y accomplissent les activités de leur vie religieuse de la même manière qu'ils le faisaient auparavant dans les grands établissements où ils vivaient par groupes imposants de 25, 30 ou même 100 religieux.

Bien que les termes de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière, notamment aux paragraphes 6, 8 et 10, présentent quelques différences avec l'article 693 du Code Municipal et l'article 520 de la Loi des cités et villes, il est opportun de s'en rapporter aux termes de la nouvelle loi plutôt que de rechercher les motifs qui ont amené le législateur à utiliser une phraséologie différente.

En se référant à l'arrêt de la Cour d'appel dans la cause de Corporation du Village de Rougemont v. Maison St-Michel, (1971, C.A. 218) portant sur les conditions exigées par l'article 693 du Code Municipal pour constituer un immeuble non imposable à cause de son caractère religieux, le Bureau énonce les trois conditions que doit présenter un immeuble selon l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière, à savoir:

1) l'immeuble doit appartenir à une institution religieuse ou charitable ou à une fabrique;

2) l'immeuble doit être employé par elle, ou gratuitement par une autre semblable institution ou fabrique, dans la poursuite de ses objets constitutifs;

3) l'immeuble ne doit pas être employé en vue d'un revenu.

Dans le cas à l'étude, il est admis par les parties que les conditions 1 et 3 existent. Seule est mise en question l'existence de la deuxième condition, soit l'utilisation de l'immeuble par la plaignante dans la poursuite de ses objets constitutifs.

Bien que certaines résidences habitées par des religieux n'aient pas le même aspect et les mêmes aménagements qu'un monastère ou couvent traditionnel, cela n'oblige pas de faire une distinction entre ces deux modes d'occupation pour déterminer que seul le mode de vie dans un monastère ou couvent est un critère valable et que le mode de vie en résidences ne l'est pas. Rien ne saurait justifier pareille distinction puisque le législateur n'a pas jugé bon d'en établir.

Il n'est pas établi par la preuve que les membres d'une communauté religieuse vivant dans des habitations ordinaires ne poursuivent pas les objets constitutifs de leur communauté.

Le Bureau conclut que l'immeuble de la plaignante est non imposable et exempt de taxes en vertu du paragraphe 8 de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.

PROPRIETES EXEMPTES – *immeubles faisant partie d'un lieu de culte et de dévotion religieuse – musée, magasins, garages et terrains utilisés en relation avec les activités religieuses – appartenant à une congrégation religieuse – selon ses objets constitutifs – non en vue de retirer un revenu – article 18, paragraphe 8 de la Loi sur l'évaluation foncière.*

Un jugement de la Cour provinciale dans la cause de La Ville de Sainte-Anne de Beaupré v. Congrégation du Très Saint-Rédempteur, (1976 R.L. 548) traite de l'application de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière. SUITE PAGE 6

SUITE DE LA PAGE 5

La congrégation plaignante est propriétaire de la basilique de Ste-Anne-de-Beaupré et d'un monastère pour les religieux qui desservent cette église. Il est reconnu que ce temple n'a pas pour seule raison d'être d'assurer le service paroissial aux fidèles de Sainte-Anne-de-Beaupré mais aussi pour propager, par des activités et manifestations de culte public, la dévotion envers Sainte Anne pour le bénéfice de nombreux fidèles ou pelerins venant de tout le Québec, des autres provinces et de l'étranger.

En plus de faire le service religieux de cette église, la congrégation susdite accomplit des activités connexes, notamment elle tient ouvert un musée, des terrains de stationnement et elle possède des garages pour loger les équipements motorisés servant au besoin de ce centre.

Toutes ces activités constituent l'oeuvre d'une institution religieuse conforme aux fins pour lesquelles elle a été établie et même dans la poursuite de ses objets constitutifs, ces mots devant être interprétés dans un sens large, pour couvrir l'activité religieuse reconnue, déployée d'une façon légitime par une institution ecclésiastique: ces activités sont celles visées au paragraphe 8 de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière et au paragraphe 1 (d) de l'article 520 de la Loi des cités et villes.

Un bâtiment imposant, nommé l'Historial abrite un musée, une salle d'exposition d'oeuvre d'art et un comptoir d'objets de piété.

Bien que cet immeuble ne serve pas au culte public proprement dit et qu'il ne puisse être considéré comme une dépendance immédiate de la basilique, son utilisation contribue à développer une dévotion particulière à Sainte Anne par les soins des religieux faisant partie de la congrégation plaignante. Cette congrégation se trouve ainsi à accomplir une fonction religieuse dans la poursuite de ses objets constitutifs et dans l'ordre des fins pour lesquelles elle a été établie.

Il est vrai que cette congrégation retire des revenus de cet immeuble sous forme de prix d'admission et de profits sur les ventes, mais le revenu net est bien modeste et il est loin de couvrir l'intérêt sur le capital investi. Il est impossible d'en déduire que la plaignante a construit ce bâtiment, le possède et l'emploie en vue d'en retirer un revenu.

Le terrain et les bâtiments de garages servent à remiser des camions, tracteurs et autres véhicules destinés au service et à l'entretien des vastes lieux de pèlerinage de ce centre religieux. Ils contiennent de plus un atelier de peinture et de réparations pour les mêmes fins.

Il est admis que cet immeuble n'est pas employé en vue d'en retirer un revenu. Bien que ces garages ne puissent être considérés comme des dépendances immédiates des lieux du culte, ils servent à l'entretien des lieux utilisés pour fins religieuses.

Un terrain vacant est utilisé par la plaignante pour y déposer divers matériaux de construction et pour y refouler la neige en hiver.

Ce terrain ainsi utilisé ne peut être rattaché d'une façon immédiate au culte public. Toutefois, il comporte une utilisation qui est reliée avec les activités religieuses de la plaignante pour l'oeuvre des pélerinages.

Le tribunal parvient ainsi à la conclusion que les immeubles susmentionnés sont des biens non imposables suivant les termes de l'article 520 de la Loi des cités et villes et sont exempts de taxes en vertu du paragraphe 8 de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.

**PROPRIETES EXEMPTES** – *immeubles faisant partie d'un lieu de culte et de dévotion religieuse – hôtellerie pour infirmes – foyer pour pèlerins – terrains formant une zone de dégagement – parcs de stationnement – appartenant à une corporation formant une institution religieuse – occupation pour la poursuite de ses objets constitutifs et non en vue de retirer un revenu – article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.*

Par une décision dans la cause de L'Oratoire Saint Joseph du Mont-Royal v. Ville de Montréal et Communauté urbaine de Montréal, rendue le 28 janvier 1977, (minute 77–800), le Bureau de révision de la section de Montréal s'est prononcé sur une demande d'exemption de taxes à l'égard de certains immeubles formant partie de la vaste propriété de l'Oratoire Saint-Joseph.

La basilique érigée sur cette propriété est un haut lieu de la dévotion à Saint Joseph et les manifestations religieuses qui s'échelonnent tout au long de l'année y attirent des foules nombreuses de pélerins.

La plaignante est une corporation religieuse qui est propriétaire des immeubles et qui est chargée de l'administration et de la direction de ce lieu de pélerinage.

En outre de la basilique, des bureaux de l'administration et de la résidence des religieux qui desservent cette église, il y a sur la propriété plusieurs bâtiments qui sont utilisés en relation avec l'oeuvre que poursuit la plaignante. Ainsi en est-il d'un bâtiment servant d'hôtel pour les pèlerins, d'un bâtiment offrant le gite aux personnes infirmes et des terrains aménagés en parcs de stationnement et utilisés aussi pour des rassemblements de pèlerins. Certains terrains servent de zone de dégagement en vue d'assurer un isolement qui convient pour un lieu de prières.

Le Bureau considère que tous les immeubles concernés sont utilisés par la plaignante en relation directe avec les activités religieuses de ce lieu de pèlerinage et qu'ils sont employés aussi dans la poursuite des objets constitutifs de la plaignante et non en vue d'en retirer un revenu. SUITE PAGE 7

SUITE DE LA PAGE 6

Pour ces motifs, le Bureau se déclare d'opinion que ces immeubles sont des biens non imposables en vertu de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.

**PROPRIETE EXEMPTE** – *immeuble servant de résidence de campagne et lieu de repos pour les membres d'une congrégation religieuse – utilisation pour fins religieuses selon les objets constitutifs de la congrégation et non pour retirer un revenu – article 18, paragraphe 8 de la Loi sur l'évaluation foncière.*

Par jugement du 16 décembre 1974, dans la cause de Les Oblates Franciscaines de Saint Joseph v. Lac-des-Seize-Iles, (1975 R.L. 211), la Cour provinciale a décidé qu'un immeuble appartenant à la congrégation religieuse demanderesse et utilisé comme maison de repos pour les religieuses de cette communauté alors qu'elles continuent d'y remplir leurs devoirs de religion doit être considéré comme employé dans la poursuite de ses objets constitutifs en tant qu'institution religieuse et doit, en conséquence, être déclaré exempt de toute taxe foncière en vertu de l'article 18, paragraphe 8 de la Loi sur l'évaluation foncière.

**PROPRIETE NON EXEMPTE** – *terrain vacant appartenant à une fabrique paroissiale – acheté et détenu en vue d'une utilisation future pour y ériger une église – non employé actuellement pour les fins constitutives de la fabrique – exemption non autorisée par l'article 18 de la Loi sur l'évaluation foncière.*

Dans une affaire de Fabrique Notre-Dame de Laval v. Ville de Laval, (minute 76–2573, décision du 25 mai 1976), le Bureau de révision de la section de Montréal était saisi d'une demande d'exemption de taxes pour un terrain vacant appartenant à la plaignante.

Cette fabrique a acheté en 1964 un terrain de 88,000 pieds carrés, éloigné d'environ un demi-mille de la chapelle qu'elle utilise présentement, en ayant en vue, à l'époque, d'y construire dans le futur une église paroissiale lorsque les moyens financiers et l'augmentation de la population le permettraient.

Bien que ce projet reste valable, le curé de cette paroisse déclare qu'il ne pourrait être financièrement réalisable qu'à deux conditions, soit par l'agrandissement du territoire de la paroisse et par un essor accentué de la construction domiciliaire, afin que la fabrique ait les revenus suffisants pour obtenir le financement d'une telle construction. Mais les perspectives actuelles ne permettent pas d'entrevoir dans combien de temps les circonstances deviendront favorables à sa réalisation.

Le paragraphe 8 de l'article 18 de la Loi sur l'évaluation exige, pour conférer le droit à une exemption de taxes, qu'un immeuble d'une fabrique soit employé par elle dans la poursuite de ses objets constitutifs.

En matière de taxation, l'imposition est la règle générale et l'exemption est une exception. A cause de cet aspect exceptionnel, les dispositions créant des exemptions doivent être interprétées restrictivement. Il s'ensuit que pour les cas qui ne sont pas clairement visés par la loi ou qui présentent des doutes, la règle générale d'imposition doit être appliquée et l'exemption refusée.

A la lumière de ces principes, un terrain vacant, détenu pour une utilisation future, mais dont l'utilisation pour les objets constitutifs d'une fabrique n'a pas commencé, ne peut pas être reconnu comme étant véritablement employé par cette fabrique. La doctrine de l'interprétation stricte ne permet pas d'étendre la portée du terme "employé" afin d'y englober les immeubles dont l'utilisation n'est pas effective mais seulement à l'état de projet pour une époque indéfinie dans le futur.

Pour ces raisons, la demande d'exemption pour ce terrain est non fondée et doit être refusée. ■

*Nos meilleurs voeux à tous à l'occasion de Noël et du Nouvel An*

gilles beaulieu e.a
mario coutu e.a.
gilles labrecque e.a.

BEAULIEU COUTU & ASSOCIES évaluateurs agréés

323 boul. Manseau, Joliette, Que. J6E 3C9
(514) 759 6464

Suc. Sherbrooke
16 Wellington Sud, suite 207, Sherbrooke, Que. J1H 5C7
(819) 565 0545

**ARMAND POUPART JR C.R.**
AVOCAT - BARRISTER

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

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.

sonarex ltee
société nationale de recherche et d'expertise

MARIUS DIAMENT, PRESIDENT

C.P. 190 - HAUTE VILLE,
25, RUE ST-LOUIS,
QUEBEC G1R 4P3

TEL.: 692-4214

SUITE DE LA PAGE 3

a) Ils sont plus près des problèmes.
b) Ils sont plus aptes à fournir les renseignements.
c) Ils peuvent émettre leur opinion.
d) Ils sont consultés régulièrement et presque dans tous les cas.
e) Ils sont bien utilisés en fonction de leurs possibilités et de leurs capacités.
f) Ils échangent souvent des renseignements.

**QUESTION 2:**

On retrouve une meilleure coordination, au niveau des services, chez les petites municipalités. Dans les grandes villes, les contacts sont très éloignés et il est très difficile de sensibiliser les dirigeants. Dans un organisme tel que la C.U.M., on s'aperçoit que les contacts sont meilleurs lorsqu'ils sont effectués avec des municipalités de banlieue comparativement à ce qui se passe à la Ville de Montréal où les consultations sont très informelles. Cette situation entraîne une absence de l'aspect humain, ou même de communication avec les élus et les autres dirigeants, même si l'évaluateur connaît les doléances des contribuables.

**QUESTION 3:**

Il semble qu'on désire l'autonomie des divisions régionales des différentes communautés urbaines à cause du rapprochement des deux paliers de dirigeants représentant les groupes impliqués, soit les évaluateurs et les fonctionnaires municipaux.

**QUESTION 4:**

La réforme de l'évaluation permettra aux évaluateurs de s'occuper davantage de leurs travaux réguliers. A cause de l'évolution rapide que cela amènera, il faudra un regroupement des forces à l'intérieur de l'association afin de reviser nos positions face aux changements anticipés. Ce regroupement sera nécessaire pour éviter la disparition de la fonction d'évaluateur telle qu'on la connaît actuellement. On devra évaluer les ressources humaines et établir un plan de carrière à cause de l'éventail des services à rendre à la population.

**QUESTION 5:**

L'atelier formule un premier voeu, à savoir:

"Que l'Association devrait se servir de son journal "Faisceau" pour renseigner les municipalités ainsi que les évaluateurs sur les services qui peuvent être rendus aux contribuables tant en ce qui touche les municipalités ou le champ de l'évaluation".

**QUESTION 6:**

L'atelier a également discuté de la question de la formation de l'évaluateur et il exprime le souhait suivant:

SUITE PAGE 9

SUITE DE PAGE 8

"Que l'Association devrait présenter des mémoires aux autorités responsables afin qu'il y ait des argents mis à la disposition des différents organismes pour permettre aux personnes oeuvrant en évaluation de répondre aux multiples besoins des municipalités. Cette formation pourrait se traduire par l'organisation de cours de recyclage assurant ainsi à l'évaluateur une adaptation constante en fonction des besoins de sa tâche".

ATELIER No. 3

L'EVALUATEUR FACE AUX REGLEMENTS ET LA SURVEILLANCE

a) REGLEMENT

L'évaluateur devrait être consulté pour différents règlements, car une consultation apporterait peut-être des améliorations dans les formules d'application.

EXEMPLE:

1– La Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières. L'Article 14 spécifie que le fonctionnaire chargé de la perception des taxes, doit, s'il constate que la valeur de la contrepartie est faussée, faire mention au compte de tout changement pertinent qu'il juge devoir apporter aux renseignements fournis. Selon nous, la Loi aurait dû spécifier que la valeur devrait être vérifiée par un évaluateur.

2– Règlement de zonage: Chaque ville devrait inviter l'évaluateur à faire partie de chaque comité concernant les règlements de construction, d'urbanisme, transport, et toutes autres décisions relatives au territoire.

3– Fiscalité: L'impôt sur les gains de capital cause beaucoup d'influence sur un certain secteur d'activité immobilière et il y aurait peut-être lieu que l'évaluateur municipal fasse des représentations pour mettre en lumière certains problèmes immobiliers.

b) LA SURVEILLANCE

Selon plusieurs membres du groupe, la surveillance sur différents règlements municipaux a causé plus de problèmes, bien souvent, plutôt que d'en régler. Car, la communication qui existe entre les Services d'une ville peut parfois être difficile. Et lorsque nous remettons aux personnes concernées les problèmes ou irrégularités constatés, il en résulte souvent des frictions et des mécontentements. Un membre disait: "nous ne sommes pas engagé comme policier".

c) CONCLUSION

L'évaluateur devrait s'impliquer à plusieurs niveaux, soit municipal, fédéral, provincial, afin d'y apporter des informations qui pourront orienter vers des décisions beaucoup plus avantageuses et en conformité avec les besoins réels de la population.

SUITE PAGE 10

FAGUY GOSSELIN & ASSOCIÉS INC.
ÉVALUATEURS-CONSEILS

EVALUATEURS-CONSEILS

Jean-Pierre Faguy, b.s.a., e.a.,
Jacques Gosselin, a.a.c.i., e.a., s.r.p.a.,
André Ferland, e.a.,
Roger Mayrand, e.a.,
Léonard Fitzgerald, e.a.,
René Cayer,
Reynald Déry, lsc.amd., e.a.,
Emile Bilodeau,
Jacques Paquet, lsc.adm.,
Gilles Vézina

▲ ▲ ▲

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

▲ ▲ ▲

1015 AVENUE MYRAND,
QUEBEC G1V 2W1
TEL. 681-3535

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

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 9

ATELIER 4:

LA FORMATION ACADEMIQUE DES EVALUATEURS EN FONCTION

Un des sujets de discussion en atelier de la Session A, était la formation académique des évaluateurs en fonction. Quatre résolutions ont été soumises à la plénière de l'après-midi.

a) Que l'A.E.M.Q. fasse les pressions nécessaires auprès du Ministère des Affaires Municipales pour que soit inscrite dans la Loi, une provision afin que l'évaluateur municipal ait accès à des cours de perfectionnement permanent à même son horaire de travail.

b) Que le journal donne des études de cas afin que les évaluateurs puissent avoir accès à des expériences vécues par des confrères.

c) Que nous devons CONSTATER l'importance de l'évolution de l'engagement de l'évaluateur dans la société, et, par conséquent, l'élargissement obligatoire de son bagage de connaissances qui est lié même à la politique économique et sociale locale, nationale, et même internationale.

d) Que l'Association fasse les représentations nécessaires auprès des instances appropriées en vue de l'établissement d'un programme structuré de cours de perfectionnement aux évaluateurs en fonction. ■

métras
pelletier
roy
& ass.

évaluateurs agréés

sherbrooke, 291 dufferin (819) 565-1393
granby, 80 court (514) 372-2223
drummondville, 241 lindsay (819) 477-2339

## COMITES 1977-78

1) JOURNAL:
Pierre Faille, André Gauthier, (Yvon Lafond).

2) RECRUTEMENT:
André Benoit, Marcel Chassé.

3) ADM-CLASS:
Roger Latour, Philippe Dan.

4) CONFERENCES - CONGRES:
Claude Vaillancourt, Roland Binette, (Gérald Vachon).

5) DOSSIERS SPECIAUX:
John McKercher, Michel Juneau.

6) AFFAIRES SOCIALES:
Sylvio Beaupré, Dominique Beaulieu.

7) PUBLICITE FAISCEAU:
Claude Vaillancourt.

8) RELATIONS EXTERIEURS:
Jean Roy, Guy Geoffrion, Robert Lamontagne.

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'A.E.M.Q. 1977 – 1978

L'EXECUTIF

M. Jean Roy, e.a., président. Associé de la firme Métras, Pelletier, Roy et ass. de Sherbrooke.

M. Guy Geoffrion, vice-président. Evaluateur du service d'évaluation de la C.U.M., division nord.

M. Robert Lamontagne, e.a., secrétaire-trésorier. Associé de la firme Servitech inc. de Québec.

LE CONSEIL

M. Dominique Beaulieu, e.a. Evaluateur de la Cité de Magog.

M. Sylvio Beaupré, e.a. Evaluateur au service des taxes de l'Hydro-Québec, région de Trois-Rivières.

M. André Benoit. Evaluateur au service d'évaluation de la C.U.M., division centre-ouest.

M. Rolland Binette. Directeur-adjoint du service de l'évaluation immobilière de Bell Canada.

M. Marcel Chassé, e.a. Directeur du service d'évaluation de la ville de St-Hyacinthe.

M. Philippe Dan. Assistant-directeur du service d'évaluation de la ville de Châteauguay.

M. Pierre Faille, e.a. Chef-adjoint de la division centre au service d'évaluation de la C.U.M.

M. André Gauthier. Coordonnateur des activités de la firme Métras, Pelletier, Roy et ass. de Sherbrooke.

M. Michel Juneau. Associé de la firme Michel Juneau et ass.

M. Roger Latour, e.a. Evaluateur du service d'évaluation de la C.U.M., division nord.

M. John McKercher, e.a. Directeur des rôles et permis de la ville de Dorval.

M. Claude Vaillancourt. Associé de la firme Vaillancourt, Samson et ass. inc. de Québec.

SECRETAIRE-ADMINISTRATIF

M. Guy Campion.

PROCHAIN NUMERO

Afin de vous faire mieux connaître les membres du conseil d'administration de l'A.E.M.Q., le journal publiera une photo et un bref aperçu des activités professionnelles (évaluation) de chacun.


UNE ORGANISATION PROGRESSIVE EN EVALUATION IMMOBILIERE

A

*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*

LES ESTIMATEURS PROFESSIONNELS

**LEROUX, BEAUDRY, PICARD & ASSOCIES INC.**

110 PLACE CREMAZIE, SUITE 220,
MONTREAL H2P 1B9,
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

## TRUDEAU, LEDUC & DEMERS

AVOCATS et PROCUREURS

Paul Trudeau, c.r.
Paul Leduc
G.-André Primeau
André Demers
J. Michel Duranceau
Daniel Chénard
Pierre-Yves Leduc
Norma Desmarais

SUITE 2515
800 OUEST, BOULEVARD DORCHESTER
MONTREAL
TELEPHONE 866-4021

## 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

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE

## Sullivan & Sullivan

ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

TEL. 378-1522

## LACROIX & LACROIX

EVALUATEURS AGREES

*JEAN-JACQUES LACROIX, e.a.*

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

*Jean-Guy Desjardins*

AVOCAT

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