LE FAISCEAU

VOL. 7 – No. 4 – JUILLET 1978

ASSOCIATION DES EVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

Canada Post Postes Canada
Postage paid Port payé
Third class Troisième classe
37
Repentigny, P.Q.
PORT DE RETOUR GARANTI

A LIRE:

L'évaluateur en action,
par Claude Vaillancourt, page 3

L'évaluateur et l'agent des taxes,
par Rolland Binette, page 4

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

L'évaluateur – un technicien ou un professionnel?
par John McKercher, é.a., page 7

L'évaluateur et le secrétaire-trésorier,
par André Benoit, page 10

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

Téléphone:
351-0187

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

Patrick Ryan, Ing., E.A.
Denis Leduc, E.A.
Francois Quevillon

EXPROPRIATION
EVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE PRIVEE — RESIDENTIELLE
COMMERCIALE
INDUSTRIELLE
SERVICES D'INFORMATIQUE

515, Boul. Paquette — Mont-Laurier, P.Q.
J9L 1K9 – Tel. 623-5020-5021

Liste des commanditaires qui ont contribués aux succès du 14ième Congrès Annuel des Evaluateurs Municipaux du Québec:

- BELL CANADA
- O'KEEFE
- JABCO
- LES CHEMINS DE FER NATIONAUX
- LES FORMULES MECANOGRAPHIQUES PARAGON
- GULF OIL
- SEAGRAMS
- MOLSON
- DE KUYPER
- LABATT
- EVALUATION TECHNIQUE INC.
- VAILLANCOURT, SAMSON, GENEST & ASS. INC.
- METRAS, PELLETIER, ROY & ASS.
- HYDRO-QUEBEC
- YVON DAGENAIS ET ASS.
- BANQUE PROVINCIALE
- LA CIE D'EVALUATION METROPOLITAIN LTEE
- LES EVALUATEURS REGIONAUX INC.
- GARNEAU & MOREL
- SOCIETE QUEBECOISE D'ESTIMATION.
- SODEMO
- LES EVALUATEURS DU NORD-OUEST
- PETROFINA CANADA LTEE
- COMPAGNIE PETROLIERE IMPERIALE LTEE
- EVIMBEC
- TEXACO CANADA LTEE

REDACTION DU FAISCEAU
EDITEUR
GUY CAMPION
Secrétaire-administratif
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.

L'EVALUATEUR EN ACTION

Chers confrères,

Suite à notre dernier congrès, permettez-moi d'adresser quelques remerciements à tous ceux qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de cet évènement annuel au sein de notre association.

En tout premier lieu, les membres de notre conseil d'administration, les autorités du Motel Universel et nos commanditaires.

Monsieur Claude Vaillancourt, président du congrès et monsieur le juge Beaulieu.

Principalement, Monsieur Sylvio Beaupré en charge de l'application du programme des dames;

Messieurs les présidents de table et je cite: Monsieur André Gauthier, Monsieur André Benoit, Monsieur Robert Lamontagne, Monsieur Philippe Dan, Monsieur Michel Faguy, Monsieur Rolland Binette, Monsieur John McKercher;

Monsieur Marcel Chassé qui patiemment a procédé à l'enregistrement des conférences;

Monsieur Roger Latour, notre photographe;

Notre vice-président, Monsieur Guy Geoffrion, qui a dirigé de main de maître nos conférences;

Le faisceau en congrès, Monsieur Pierre Faille;

Les autorités de la Ville de Rivière-du-Loup;

La presse parlée et écrite;

Je voudrais surtout remercier nos conférenciers. Ce n'est pas une tâche facile que nous leur avons demandé.

Merci Messieurs: Laurent Caron, Jean Corbeil, Jean-Roch Claveau, Alexandre Dugré, Jacques Beauchamp, Pierre Delisle, André St-Arnaud.

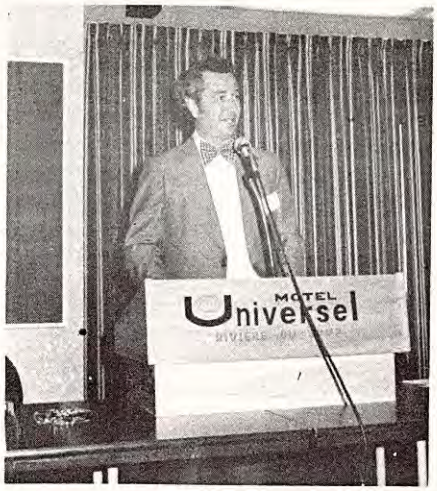
L'évaluateur en action se voulait un dialogue et une prise de conscience. Nous nous sommes fait dire certaines vérités oubliées, certains compliments, de l'admiration même, pour notre vocation d'évaluateurs.

A vous messieurs de tirer les conclusions, en espérant améliorer nos relations avec les gens que nous cotoyons tout en vivant pleinement notre statut de professionnel. Nous osons espérer avoir su combler vos espoirs et surtout amorcer un dialogue constructif avec nos collègues oeuvrant dans certaines sphères d'activités connexes à la confection des rôles d'évaluation.

Mais, n'oubliez pas que les remerciements s'adressent principalement à vous tous congressistes pour votre participation; sans vous il n'y aurait pas de congrès possible.

Encore une fois, MERCI. ■

CLAUDE VAILLANCOURT, président du 14ème congrès



L'honorable juge Richard Beaulieu, président de la Commission des affaires municipales du Québec.

Son honneur monsieur Yves Godbout, maire de Rivière-du-Loup.

PROCHAIN NUMERO

Autres résumés des conférences dans le prochain numéro de septembre.

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

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

L'EVALUATEUR ET L'AGENT DES TAXES

Allocution de Me Jacques Beauchamp prononcée le 26 mai 1978.

Dans le cadre du thème du congrès, "l'Evaluateur en Action", Me Jacques Beauchamp conseiller juridique pour Price Brothers et président de l'Association Canadienne des Représentants en Taxes Foncières, Section de Montreal, livrait sa perception de l'évaluateur municipal par l'agent des taxes.

Me Beauchamp amorçait sa conférence par l'éloge du choix du thème du congrès, en soulignant son originalité tout en étant une méthode pratique d'analyse réciproque de ceux qui oeuvrent dans la domaine de l'évaluation foncière.

Me Jacques Beauchamp, président de l'Association des Représentants en taxes foncières; à sa droite Robert Lamontagne et Guy Geoffrion.

L'objet principal de son allocution consistait à présenter le bilan actuel des relations entre l'agent de taxes et l'évaluateur municipal. Mais avant d'y arriver, Me Beauchamp nous a fourni une définition personnelle de l'évaluateur municipal ainsi qu'un résumé de sa façon de voir le travail de ce dernier.

Dans sa définition de l'évaluateur municipal, Me Beauchamp fit une synthèse des connaissances, de l'éthique professionnelle qui sont requises et des responsabilités qui lui incombent dans l'exercice de ses activités. Le conférencier devait en conclure que l'évaluateur municipal, il ne fait aucun doute, est un professionnel.

Les propos touchant le travail de l'évaluateur municipal, ne consistaient pas, il va de soi, à dicter de quelle façon le travail de l'évaluateur doit être accompli, mais bien d'insister pour que dorénavant une importance accrue soit accordée, non seulement à la préparation des rôles, mais aussi à l'information des citoyens. Sur ce, Me Beauchamp a exhorté l'évaluateur municipal à dévier des voies conventionnelles d'information et d'inventer ses propres mécanismes. Il faut, ajouta-t-il, que l'évaluation municipale soit non seulement acceptée, mais comprise dans ses grandes lignes par les citoyens.

SUITE PAGE 9

EVOLUTION DE LA DOCTRINE LEGALE EN MATIERE DE PREUVE DE LA VALEUR FONCIERE

Deux arrêts récents de la Cour suprême du Canada paraissent manifester une évolution de la doctrine sur la portée de certaines règles énoncées par la jurisprudence antérieure.

En considérant l'aspect sous lequel la Cour suprême s'est placée pour étudier la preuve dans l'arrêt qui est résumé plus bas ainsi que dans la cause de Ville de Saint-Laurent v. Canadair Limited dont le jugement fut relaté dans l'édition de ce journal en février dernier, on est amené à s'interroger sur les points suivants: en matière de preuve devant les tribunaux est-il encore vrai de dire que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie plaignante; est-il suffisant dans tous les cas que l'évaluateur municipal soumette une preuve de nature à démontrer que l'évaluation est justifiée parce qu'elle est établie en fonction des mêmes méthodes et normes généralement utilisées à l'égard des autres immeubles et, de plus, n'est-il pas devenu opportun, sinon nécessaire, que l'évaluateur fasse aussi valoir, par une preuve sérieuse, les raisons établissant que les faits, données, méthodes et raisonnements soumis par la partie plaignante sont entachés d'erreurs, inappropriés, non conformes à la réalité ou autrement mal fondés?

TERRAIN — Vaste étendue de terrain utilisée pour les fins d'une entreprise de chemins de fer — facteurs particuliers rendant impossible l'application des méthodes usuelles — la méthode de subdivision hypothétique du terrain est jugée acceptable vu les circonstances spéciales et parce que non contredite.

Dans une cause de Canadian Pacifique v. La Ville de Montréal, la Cour suprême du Canada, par jugement rendu le 21 mars 1978, a infirmé l'arrêt de la Cour d'appel et rétabli le jugement de la Cour provinciale en rapport avec l'évaluation d'un vaste terrain utilisé pour des fins ferroviaires.

Ce terrain fait partie d'une cour de réception de wagons de marchandises et il est occupé en majeure partie par des voies ferrées et des bâtiments d'utilité ferroviaire.

Ledit terrain, ayant une superficie d'environ cinq millions de pieds carrés, est situé à l'arrière de l'hyppodrome Blue Bonnets. Il n'est pas pourvu de services municipaux d'aqueduc et d'égout ni d'accès direct sur des voies publiques.

Les évaluations contestées étaient celles des rôles annuels de 1964 à 1968 dont les montants s'échelonnaient entre $2,416,550, soit $0.494 le pied carré, et $4,819,550, soit $0.987 le pied carré.

L'évaluateur municipal avait établi ces évaluations en prenant comme point de départ les taux unitaires adoptés pour l'évaluation des terrains de caractère industriel situés sur les rues avoisinantes et il avait utilisé un taux réduit à 50% pour une étendue de 636,300 pieds carrés et un taux réduit à 25% du taux unitaire pour tout le reste du terrain.

L'expert de la plaignante reconnaissait que plusieurs ventes de terrains industriels situés sur des rues du voisinage s'étaient effectuées, entre 1964 et 1967 à des prix variant entre $1.50 et $2.50 le pied carré. Le taux moyen des prix de ventes était de $1.81 le pied carré. Il soumettait toutefois que les terrains ayant fait l'objet de ces ventes étaient situés sur des rues ouvertes et pourvues de services municipaux et qu'ils avaient des étendues plutôt restreintes. A cause de ces conditions qui étaient fort différentes de celles du terrain en cause, les prix de ces ventes ne pouvaient nullement servir de comparaison.

En raison de la vaste étendue du terrain en cause, cet expert adopta la méthode de subdivision hypothétique du terrain en cause, appelée "developper's approach", en vue de rechercher le prix qu'un acheteur éventuel serait justifié de payer pour que la revente des lopins de terre provenant de cette subdivision lui procure un profit raisonnable. Cette hypothèse tenait compte des espaces requis pour les rues et les parcs, les frais de subdivision, les commissions d'agents, les taxes et l'escompte basé sur une période moyenne de trois ans pour effectuer la revente des lopins de terre.

En appliquant cette méthode, l'expert de la plaignante, estimait le prix de vente probable des lopins de terre à $1.30 le pied carré en 1967. Partant de ce point, il faisait les déductions susdites et il établissait le prix qu'un acheteur serait justifié de payer à $0.567 le pied carré en 1968. Il opérait ensuite des ajustements pour établir le taux des années précédentes entre $0.417 le pied carré en 1964 et $0.525 le pied carré en 1967. Les valeurs obtenues par l'application de ces taux s'échelonnaient entre $2,033,144 en 1964 et $2,769,969 en 1968.

Le Bureau de révision, en s'appuyant sur le principe que l'évaluation des immeubles pour fins municipales doit être établie selon l'état, la condition et l'utilisation des immeubles au temps de l'évaluation, décidait de ne pas accepter la méthode "developper's approach" pour l'évaluation du terrain en cause, vu que cette méthode reposait sur la création d'un immeuble hypothétique nullement comparable aux conditions d'existence et d'utilisation de l'immeuble concerné.

Par la suite, le Bureau soulignait que la valeur devait être estimée en tenant compte que tout le terrain présente les mêmes conditions, que ledit terrain étant dépourvu de services municipaux et d'accès sur les voies publiques a une valeur moindre que les terrains qui n'ont pas ces déficiences et, enfin, que la valeur des terrains dans ce secteur a subi des augmentations progressives entre 1964 et 1968. SUITE PAGE 6

SUITE DE LA PAGE 5

Sur la base de ces considérations et après visite des lieux, le Bureau de révision estimait la valeur du terrain de la plaignante à des montants s'échelonnant entre $2,443,600, soit $0.50 le pied carré, en 1964 et $3,571,900, soit $0.732 le pied carré, en 1968.

La Cour d'appel avait jugé inacceptable pour fins d'évaluation municipale du terrain en cause, l'emploi de la méthode de subdivision appelée "developper's approach", laquelle présuppose chez l'acheteur la considération d'un projet de subdivision en plusieurs terrains en vue de rechercher le prix qu'un tel acheteur serait raisonnablement justifié de payer pour l'achat du terrain alors qu'il aurait en vue de le morceler et de le revendre en plusieurs lots à être utilisés pour des fins industrielles par divers acquéreurs. L'expert de la plaignante avait soumis une évaluation quant au prix qu'un tel acheteur serait justifié de payer selon des calculs qui tenaient compte d'une part, des prix probables de la vente des lots et, d'autre part, des déductions pour les frais, les commissions, le profit et l'escompte basé sur une période moyenne de revente de trois ans.

Les raisons invoquées par la Cour d'appel pour dire que cette méthode d'évaluation n'est pas conforme à la doctrine énoncée dans la jurisprudence sont les suivantes: cette méthode ne tend pas à fixer la valeur d'échange de l'immeuble dans sa condition et suivant son occupation au moment de l'évaluation; elle ne tient aucun compte de ce que le propriétaire serait prêt à payer pour un immeuble satisfaisant des besoins semblables; en somme, pour la raison qu'aucune vente de l'immeuble n'est prévisible et qu'il n'y a pas de vente comparable dans le secteur, ce n'est pas la valeur réelle telle que définie par la doctrine jurisprudentielle qui est recherchée.

La Cour suprême déclare que la méthode dite "developper's approach" n'est pas juridiquement inadmissible dans les circonstances. La jurisprudence est à l'effet que, lorsque par suite de circonstances spéciales, il est impossible de fixer la valeur d'échange d'un immeuble par les méthodes usuelles, il faut recourir à des méthodes spéciales. Dans le cas actuel, il est manifestement impossible de fixer la valeur du terrain selon sa condition et son occupation au moment de l'évaluation parce qu'il fait partie d'une grande entreprise de chemins de fer.

La Cour poursuit en disant qu'on ne peut pas davantage rechercher ce que le propriétaire serait prêt à payer pour un immeuble satisfaisant des besoins semblables: les nécessités de l'entreprise le forceraient, s'il devait la déplacer, à payer un prix déterminé par des critères tout autres que ceux qui servent à fixer les évaluations municipales.

La Cour souligne que plusieurs méthodes d'évaluation ont été acceptées dans des causes antérieures mais cela ne veut pas dire que la jurisprudence a sanctionné uniquement l'approbation des méthodes utilisées dans ces causes. Le principe reconnu est que toute méthode appropriée aux circonstances peut être utilisée lorsque les méthodes plus usuelles sont inapplicables. Dans le présent cas, personne n'a suggéré la possibilité d'utiliser une méthode autre que celle proposée par l'expert de la plaignante et que la Cour provinciale a retenue.

La Cour suprême note que la décision du Bureau de révision repose uniquement sur l'appréciation par ses membres des différents facteurs pertinents sans aucune base mathématique de calcul. Elle ne fait pas voir comment le Bureau en est venu à la valeur fixée en partant des données fournies par la preuve. Son évaluation ne saurait donc tenir en face de chiffres établis mathématiquement sur des bases prouvées et d'après la seule méthode précise qui ait été soumise au tribunal. ■

YVON DAGENAIS & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS
CHARTERED APPRAISERS

Yvon Dagenais
B.A., B.Sc.A., ING., E.A.

5872 boul. Léger blvd. suite 260
Galeries Léger
Montréal, Qué. H1G 5X5
326-2221
RES.: 322-5901

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.

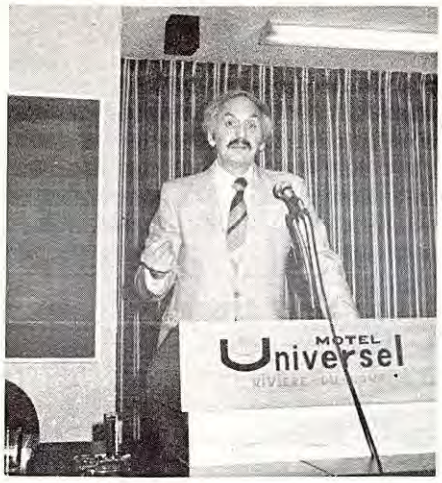
839, Avenue Cascade – Case Postale 306,
Shawinigan, P.Q. G9N 6V1
Tél. (819) 536-4496

L'EVALUATEUR: UN TECHNICIEN OU UN PROFESSIONNEL?

Conférence de: M. André St-Arnaud, E.A., Ing.
Commissaire à l'évaluation
Communauté Urbaine de Québec.

Après les présentations d'usages, M. André St-Arnaud débuta sa conférence en soulignant que la vraie définition d'un professionnel s'oppose à celle d'un amateur. Selon une sémantique québécoise, le professionnel est un universitaire membre d'une corporation professionnelle, cette définition établit donc une différence avec celle du technicien qui est issue d'un Cegep, ou d'une école technique et détient lui aussi un permis ou est membre d'une corporation. Le sens de la conférence est donc arrêté, mentionna M. St-Arnaud et ce que nous recherchons peut se définir comme suit: l'évaluateur est-il de calibre Cegep?

Il souligna qu'à titre de président du sous-comité permanent sur l'éducation de la Corporation Professionnelle des Evaluateurs Agréés du Québec, il avait préparé un rapport sur ce sujet.



Monsieur André St-Arnaud, é.a., Ing., commissaire à l'évaluation, Communauté Urbaine de Québec.

Que les premiers contacts du sous-comité furent avec:

- les organismes publics
- les universités
- l'office des professions

Les idées maîtresses de ces premiers contacts furent à l'effet que:

1) La faculté d'administration n'est pas pertinente à la formation de l'évaluateur.
2) Les techniciens en évaluation formés dans les Cegeps répondent très bien aux besoins.
3) L'Office des Professions oriente les critères d'admissibilité vers ceux des Cegeps.

M. St-Arnaud déclara qu'à ce stade de l'identification du problème on est quasiment forcé de croire que l'évaluateur est un technicien, il y a réconciliation si on regarde sur ce qui se fait sur le plan pratique. Ainsi par souci d'honnêteté, les connaissances de certains évaluateurs se résument à quelques petites règles du pouce:

A) – 1) un cubage
– 2) un taux au pied cube
– 3) un taux de dépréciation
– 4) et la valeur est portée au rôle d'évaluation.

B) – Si on utilise la technique du revenu:
– 1) un revenu contractuel
– 2) un multiplicateur
– 3) 50% du coût déprécié et 50% de la technique du revenu
– 4) et la valeur ainsi trouvée est portée au rôle d'évaluation.

Une constatation que M. St-Arnaud trouve pour le moins inouie, est lorsque deux évaluateurs croisent le fer en Cour ou au Bureau de Révision, suite à une contestation, que l'on puisse retrouver dans certains cas des écarts pouvant atteindre jusqu'à 50% dans la valeur recherchée.

Enfin si nous regardons le problème sous un angle différent souligna-t-il, ce sont ces faits qui projettent l'image d'un technicien et l'évaluateur est perçu comme tel. Cà, c'est symptomatique, ça ne veut pas dire qu'il n'y a rien à faire. M. St-Arnaud déclara alors qu'il fallait définir avant tout ce qu'est un évaluateur, ce qui n'avait jamais été fait auparavant, non pas sur ce qu'il fait, mais sur ce qu'il devrait faire, non pas sur ce qu'il sait, mais sur ce qu'il devrait savoir, non pas sur ce qu'il est, mais sur ce qu'il devrait être.

Les conclusions auxquelles M. St-Arnaud est arrivé furent que l'évaluateur est un généraliste, de formation universitaire, représentant un besoin fondamental dans notre société. Il proposa les parallèles suivants: que l'architecte est à l'apparence, comme l'ingénieur est à la résistance et que l'évaluateur est à la valeur.

Cet évaluateur professionnel sera en mesure d'établir mathématiquement des modèles des comportements du marché, il pourra:

a) interpeler
b) extrapoler dans l'espace et le temps
c) mesurer l'incidence du mouvement d'une des variables.

Il sera l'actuaire de l'immeuble, l'économiste des biens fonciers. A ce titre il fera plus qu'émettre une opinion de la valeur, il conseillera:

a) les gouvernements
b) les investisseurs
c) les promoteurs de grands ensembles.

A ce titre il sera un professionnel.

Dans l'atteinte de cet objectif, il y a plusieurs étapes à franchir:

Les plus faciles sont:

a) définir ce professionnel et établir les critères du savoir.
b) les entériner à la Corporation Professionnelle, et les faire inscrire officiellement à l'Office des Professions et aux Universités.

SUITE PAGE 8

SUITE DE LA PAGE 7

La plus difficile c'est:

De faire suivre les membres et leur transmettre cette philosophie. M. St-Arnaud déclara qu'il croyait qu'au niveau de toute la société, que l'échelle des valeurs est faussée.

Il termina son exposé en déclarant que la première et dernière question qu'on va probablement se poser sera: "Combien de dollars ça va payer". Quand on regarde passer un roi on pense que c'est facile d'être roi, parce qu'on ne voit que le beau côté.

Messieurs, noblesse oblige, et cette obligation c'est votre défi, c'est là qu'on verra réellement l'EVALUATEUR EN ACTION. ■

JOHN McKERCHER, e.a.

Aux ateliers, on discute ferme.

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

Le président de l'A.E.M.Q., M. Jean Roy, é.a., à l'ouverture du congrès le 26 mai 1978. A sa gauche, monsieur le juge Richard Beaulieu, président de la Commission des Affaires Municipales du Québec.

Congressistes au travail lors des ateliers du samedi matin.

Les congressistes à l'écoute, lors d'une conférence.

SUITE DE LA PAGE 4

Après avoir esquissé le portrait-type de l'agent de taxes foncières, il traita de l'objet principal de son exposé, c'est-à-dire, l'état actuel des relations entre l'agent de taxes et l'évaluateur municipal. Règle générale, devait-il reconnaître, les relations qui existent sont bonnes et suffisamment cordiales pour permettre un dialogue constructif. Lorsqu'elles se durcissent c'est surtout à cause de deux points particuliers. Tout d'abord, il y a le problème de la consultation des documents relatifs d'un immeuble lequel problème a parfois pour cause l'obstruction de l'évaluateur municipal. L'autre cause principale de conflits est celle où l'évaluateur, à la suite d'une décision défavorable, se conforme à la décision du bureau de revision pour l'année en cause, mais revient l'année suivante avec la même valeur contestée qui apparaissait au rôle l'année précédente.

Cet état de choses serait attribuable, d'une part à un manque de confiance mutuelle étant donné les objectifs parfois contradictoires que chacun poursuit et, d'autre part à l'influence que subit l'évaluateur municipal par la municipalité qui l'emploie.

En conclusion, les propos qui précèdent devraient inviter les parties concernées à engager d'une façon franche et objective le dialogue qui permettrait de disperser les quelques différends qui assombrissent le climat actuel. Comme le soulignait Me Beauchamp, le Québec a conquis un certain leadership avec sa réforme administrative en évaluation foncière. Il appartient donc à tous ceux qui travaillent dans le champ de l'évaluation municipale de s'unir pour continuer à façonner ce qui est déjà en place. ■

ROLLAND BINETTE

Partie de l'assistance au cocktail du président, avant le banquet de clôture du congrès.

Monsieur Sylvio Beaupré et Madame.

Pâquet, Galardo,
Simard & Nantais
Avocats

JEAN-M. PÂQUET
PIERRE GALARDO
JEAN G. SIMARD
ROBERT NANTAIS

CASE POSTALE 16 – SUITE 810
TOUR DE LA BOURSE – PLACE VICTORIA
MONTREAL, QUE. H4Z 1A2
TELEPHONE: 866-9471

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

Robert Roy
et associés inc.
INGENIEURS ET EVALUATEURS
EVALUATION MUNICIPALE
▲ ▲ ▲
UNIFORMISATION DES ROLES D'EVALUATION
▲ ▲ ▲
EXPROPRIATION
▲ ▲ ▲
EXPERTISES

ROBERT ROY, B.Sc.A., Ing., E.R.
JEAN RACINE, M.Sc.A. Ing.

460 BOUL. CHOMEDEY
VILLE DE LAVAL H7V 2W8
681-9207 – 332-9582

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

TRUDEAU, LEDUC & DURANCEAU

AVOCATS et PROCUREURS

Paul Trudeau, c.r.
Paul Leduc
J. Michel Duranceau
Pierre-Yves Leduc
Norma Desmarais
Louise Bélanger

SUITE 400
1200 OUEST, BOULEVARD ST-MARTIN
LAVAL
TELEPHONE: 668-2000
382-6283

L'EVALUATEUR ET LE SECRETAIRE-TRESORIER

Lors du 14e congrès de l'Association tenu à Rivière-du-Loup fin mai dernier, plusieurs thèmes furent traités dont celui du secrétaire-trésorier vis-à-vis l'évaluateur municipal. Qui, à part le président de la Corporation des Secrétaires municipaux du Québec lui-même, monsieur Jean-Roch Claveau, aurait pu disséquer ce sujet avec une telle habileté.

Afin de mieux vous situer, je me permettrai un bref résumé de l'allocution de notre éminent conférencier. Avant l'avènement de la réforme en évaluation municipale, le seul homme apte à établir un rôle de valeur foncière dans les petites et moyennes municipalités, semblait être le secrétaire-trésorier. Suite à la déposition du Rôle, le secrétaire-trésorier était encore le seul à entendre les doléances des contribuables.

Monsieur Jean-Roch Claveau, président de la Corporation des Secrétaires Municipaux du Québec.

Mais, depuis la réforme le secrétaire-trésorier semble être relégué aux oubliettes par l'évaluateur municipal en ce qui a trait à la confection du rôle. Après la déposition de ce rôle, le secrétaire-trésorier se doit d'en expliquer la teneur, soit aux contribuables, soit au conseil de ville. L'évaluateur municipal, lui, est très difficile d'approche dû à ses engagements multiples.

Monsieur Jean-Roch Claveau apporte quelques précisions quant à la compétence du secrétaire-trésorier. A savoir, que ce dernier est un peu le seul à tout connaître dans son patelin immédiat et que l'évaluateur aurait tout à gagner à travailler en étroite collaboration avec ce précieux officier municipal qu'est le secrétaire-trésorier.

Ici, notre conférencier relate des faits et difficultés vécus que les membres de la Corporation ont eu à constater ou subir à cause de l'incompétence ou le non-professionnalisme des évaluateurs engagés par les Conseils de Comté. Egalement, dû à des budgets restreints, certaines municipalités ont dû lésiner sur la rémunération de leur secrétaire respectif ce qui entraînait certains préjudices sur ces derniers en face de l'évaluateur quant à leur collaboration.

SUITE PAGE 11

SUITE DE LA PAGE 10

Toujours avec un souci d'équité envers tous et chacun, monsieur Claveau voit encore d'un très bon oeil une collaboration de plus en plus étroite avec l'évaluateur municipal pour en arriver à un travail vraiment complémentaire avec ce dernier. De cette manière une disponibilité réciproque et vraiment effective serait un bienfait notable tant pour les contribuables que les conseils municipaux. En guise de conclusion, notre conférencier s'est permis de faire remarquer qu'un franc dialogue entre le secrétaire-trésorier et l'évaluateur apporterait un travail beaucoup plus efficace de part et d'autre.

Suite à ce brillant exposé, un atelier de travail s'est formé pour en voir ressortir plusieurs constatations et souhaits. Dans un premier temps on a pu constater que l'évaluateur voyait le secrétaire-trésorier sous un certain angle. Le secrétaire-trésorier était considéré un peu comme l'employeur et le médiateur principal entre l'évaluateur et le conseil de ville ainsi que les contribuables. Il est aussi une source intarissable d'informations pour l'évaluateur. Egalement lors de l'épuration des rôles, il fournit les informations nécessaires à l'évaluateur pour lui permettre de corriger les anomalies. Il fut remarqué, d'autre part, que la rémunération du secrétaire ainsi que de l'évaluateur semblait inadéquate, ce qui pouvait entraîner une certaine réticence à collaborer de part et d'autre, mais ce manque à gagner était plutôt régional. La tâche du secrétaire-trésorier était perçue dans bien des cas comme une vocation. Il semblerait, également, que le côté humain aurait à refaire surface dans les relations évaluateur/secrétaire-trésorier afin d'éliminer la méfiance ressentie par certains évaluateurs envers les secrétaires-trésoriers. Il semble tout à fait normal que le secrétaire, par sa position à l'hôtel de ville, soit exigeant vis-à-vis l'évaluateur, d'abord parce que ce dernier est un professionnel et qu'en second lieu le secrétaire se doit de percevoir les deniers nécessaires basés sur une évaluation équitable. Finalement on constate un manque d'éducation de la part du contribuable pour la chose publique qu'est l'évaluation municipale et que le secrétaire-trésorier aurait également tout à gagner de pourvoir à cette lacune.

Dans un second temps, il fut souhaité que le secrétaire-trésorier soit informé par l'évaluateur des renseignements de base à donner aux contribuables. Egalement que tous et chacun soient plus intéressés à travailler et collaborer ensemble et être rémunérés à leur juste valeur.

Pour un sujet qui au départ semblait en être un banal, il s'est avéré d'actualité.

Finalement un sincère remerciement à monsieur Jean-Roch Claveau pour ces critiques constructives qui, on l'espère, apporteront une continuité palpable dans l'avenir. ■

ANDRE BENOIT, évaluateur

(418) 872-0411

GARNEAU & MOREL
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

1828, boul. HAMEL OUEST
QUARTIER LAURENTIEN,
STE-FOY G2G 1B9

Michel MOREL E.A.,
Adrien GARNEAU E.A., A.A.C.I.

Vaillancourt, Samson Genest & Associés Inc.
EVALUATION IMMOBILIERE
MUNICIPALE – SCOLAIRE – EXPROPRIATION
EXPERTISE – SERVICES INFORMATIQUES

875, boul. Charest ouest, Québec, Qué., suite 175
TEL.: (418) 683-2720/2729

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE

A E G

Sullivan & Sullivan
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

Jean-Guy Desjardins
AVOCAT

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

métras
pelletier
roy
& ass.

évaluateurs agréés

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

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

LES EVALUATEURS

REGIONAUX INC.

JACQUES CHAGNON, ING., E.A., U.C.
YVES LANTHIER
ANDRE CHAGNON, ADM.

140 RUE ST-EUSTACHE,
SUITE 306,
PLACE DU CHENE,
ST-EUSTACHE, P.Q. J7R 2K9
TEL. (514) 473-9211

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