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

le faisceau

VOL. 8 – No. 4 – JUILLET 1979

association des évaluateurs municipaux du québec

M. Guy Geoffrion,
Service d'Eval. de la C.U.M.,
110 Crémazie ouest, suite 500,
Montréal, Qué.
H2P 1B9

– TRES IMPORTANT – X

ELECTIONS ANNUELLES BIENTOT

ASSURONS LA RELEVE,

PARTICIPONS A ASSURER L'AVENIR

SOMMAIRE:

Réforme administrative, par Conrad Cormier - - - - - - page 2
Le mot du Président, par Guy Geoffrion, - - - - - - - page 3
Correspondance, - - - - - - - - page 4
Dernière heure, par Guy Geoffrion, - - - - - - - page 5
Gouvernement du Québec, Commission municipale, Versement des honoraires, - - page 5
Hommages à un pionnier, - - - page 6
Congrès de l'A.E.M.Q., par Guy Choquette, é.a., - - - page 7
Chronique de jurisprudence, par Me Yvon Bock, c.r., - - - page 8
Echos du congrès, - - - - - - - page 9
Communiqués du M.A.M., - - - page 10
Gouvernement du Québec, Communiqués, par Guy Versailles, - - - - - - page 11
Extrait de l'allocution du Juge Richard Beaulieu, par Maurice Morin, - - - - - - - page 12
Conférence de M. André Gauthier, par Réjean Roy, é.a., - - - - - page 13
Conférence de M. Claude Caumartin, par Rolland Binette, - - - - - page 14
Nécrologie, - - - - - - - - - - - page 15

REFORME ADMINISTRATIVE DE L'EVALUATION FONCIERE

Samedi le 26 mai une équipe de la direction générale de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales du Québec s'est adressée au congrès pour faire une rétrospective générale de la réforme et un bilan de la situation actuelle.

Cette équipe était dirigée par monsieur Robert Fournier, directeur général et comprenait aussi messieurs Roger Mayrand, directeur de la surveillance administrative, Gaston Vachon, directeur du service des normes et Jean-Louis Perras, assistant-directeur du service des normes.

Monsieur Fournier a rappelé qu'en 1980 les rôles d'évaluation serviront à collecter entre 1.5 et 1.75 milliard de taxes. Le principe de base de la réforme est que l'autonomie municipale sera garantie par l'intégrité et l'exclusivité de l'assiette fiscale réservée aux municipalités.

Monsieur Fournier nous a informé qu'une seule loi sera présentée à l'Assemblée Nationale pour regrouper l'évaluation et la réforme fiscale.

La surveillance administrative qu'exerce le ministère a pour but de vérifier le processus administratif prévu par le règlement et la présence de la documentation nécessaire pour supporter les décisions de l'évaluateur. Un bilan de cette surveillance administrative permet à monsieur Fournier de croire que les problèmes rencontrés lors du dépôt des premiers rôles de nouvelle génération semblent être résolus dans une bonne mesure et qu'il y a eu une nette amélioration depuis le début.

Il est prévu que le programme P.A.I.R.E. comportera des subventions totalisant 100 millions en 1984, et que le coût total des rôles de première génération sera supérieur à 200 millions.

Enfin, monsieur Fournier a déclaré que la surveillance administrative va continuer et il prévoit que la réforme administrative sera un succès.

L'allocution de monsieur Mayrand a porté essentiellement sur une rétrospective des cours qui ont été donnés, autant par le ministère que par l'E.N.A.P., et sur ses observations quant aux résultats obtenus par la surveillance administrative.

Il ressort des différentes statistiques fournies par monsieur Mayrand que depuis le début des cours portant sur la réforme, il s'est donné 188 sessions pour 3,657 participants (11,022 personnes).

Monsieur Mayrand a félicité toute l'équipe d'animateurs qui a pu être recrutée pour ces cours. Selon lui, on a senti chez les participants à ces cours le besoin de se recycler. Enfin, le ministère a constaté qu'une relation très grande existait entre la qualité des rôles et la participation aux différents cours des personnes qui ont confectionné ces rôles.

Monsieur Mayrand a conclu en déclarant que le ministère n'a pas l'intention de continuer cette série de cours et que si le besoin de formation et de perfectionnement était ressentie dans le milieu de l'évaluation, c'est à ce milieu d'y voir.

M. GASTON VACHON

En dernier lieu, monsieur Gaston Vachon a présenté la fiche 1.5.1.A pour l'inventaire des propriétés agricoles et il a donné de nombreuses explications à l'auditoire sur la façon de remplir cette fiche. Tous ont pu constater que ce formulaire est à la fois complet et facile à utiliser. En terminant, monsieur Vachon a rendu hommage à monsieur Jean-Louis Perras, assistant-directeur du service des normes, qui a été l'artisan principal de la conception de ce formulaire.

En conclusion, tous les membres présents ont apprécié la qualité de l'apport du ministère à notre congrès et il convient de remercier monsieur Robert Fournier et toute son équipe qui, une fois de plus, ont manifesté un intérêt tangible pour les activités de notre association. ▲

CONRAD CORMIER, Adjoint administratif,
Service d'évaluation
de la Communauté urbaine de Montréal.

(418) 872-0411

GARNEAU & MOREL
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

5415 boulevard Hamel,
Quartier Laurentien,
Ste- Foy, G2G 1B9

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

Le mot du Président...

Juillet. Déjà le mois des vacances et de la détente, où nous profitons d'un répit pour oublier soucis et obligations professionnelles afin de se refaire un peu pour mieux recommencer en septembre.

M. GUY GEOFFRION

Nous avons, à l'Association, vécu une année très riche en événements et le bilan qui sera présenté à l'assemblée annuelle du 20 octobre sera des plus positifs, et j'aurai l'occasion d'élaborer à ce moment.

D'ici là, nous devons vivre une étape essentielle dans la vie de l'Association, et je veux parler des élections annuelles.

En effet, je ne saurais trop insister sur la nécessité fondamentale d'assurer la relève. Vous recevrez, vers la mi-août, un avis d'élection dans lequel vous serez invité à poser votre candidature aux postes de membre du conseil d'administration.

Vous constatez que l'Association est très active, que son dernier Congrès a été une réussite sans précédent à tous points de vue, et que ses activités dans le monde municipal sont non seulement nombreuses mais de plus en plus recherchées. Tout ceci est très bien, mais les administrateurs actuels sont quelque peu préoccupés par le peu de candidatures présentées à la dernière élection. En fait, tellement peu, que le nombre de candidatures n'a pas excédé le nombre de postes à combler qui était de quatorze. Au nom de la saine démocratie il est absolument essentiel que les membres d'un organisme qu'ils veulent vivant se mettent à la disposition de la collectivité et travaillent à l'avancement de l'Association.

Il y a un énorme travail à faire pour l'avenir et nous avons besoin de vos talents et de votre disponibilité.

Je vous demande donc d'une façon toute particulière de veiller à vos intérêts et de poser votre candidature, l'avenir en dépend.

Je souhaite à tous ceux qui en ont le temps d'excellentes vacances et de vous retrouver à l'automne lors du résultat du scrutin. ▲

GUY GEOFFRION

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE

A E G

Sullivan & Sullivan
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

TRUDEAU, LEDUC,

LAVOIE ET DURANCEAU

AVOCATS et PROCUREURS

Paul Trudeau, c.r.
Paul Leduc
J. Michel Duranceau
Gérald Lavoie
Pierre-Yves Leduc
Louise Bélanger
Philippe Gariépy
Roger Pilon

SUITE 400
1200 OUEST, BOULEVARD ST-MARTIN
LAVAL, QUEBEC, H7S 2E4
TELEPHONE: 668-2000 – 382-6283
CASIER POSTAL 216, H7V 3P5

CORRESPONDANCE

GOUVERNEMENT DU QUEBEC
Ministère des Affaires municipales
Le Sous-Ministre
680, rue St-Amable, Québec, Qué. G1A 1B3

Québec, le 5 avril 1979

AUX MUNICIPALITES DU QUEBEC ET A LEURS EVALUATEURS

OBJET: Dépôt des rôles d'évaluation pour l'exercice financier de 1980

Messieurs,

Tel qu'annoncé dans le Discours sur le budget du 27 mars dernier, la réforme de la fiscalité municipale entrera en vigueur en 1980.

Etant donné les changements administratifs qui en découleront, les rôles d'évaluation pour le prochain exercice financier devront être déposés le plus tôt possible afin de faciliter la préparation des budgets municipaux. C'est ainsi qu'aucun délai ne sera accordé pour le dépôt de ces rôles et nous vous prions de prendre dès maintenant les mesures nécessaires en conséquence.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs et les plus distingués.

Le sous-ministre, JACQUES BESRE

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

Québec, le 25 avril 1979

AUX MUNICIPALITES ET A LEURS EVALUATEURS

Messieurs,

Le dernier discours du budget du ministre des Finances du Québec a fait une place très importante à la réforme de la fiscalité municipale.

Il est prévu que cette réforme annoncée dans le discours du budget entrera en vigueur le 1er janvier 1980. Afin de prévoir la mise en oeuvre de cette réforme capitale, le ministre des Affaires municipales entend déposer en première lecture à l'Assemblée nationale d'ici l'été, un projet de loi modifiant la Loi sur l'évaluation foncière. Parmi les amendements prévus à cette loi, il sera question de la continuité des rôles.

Devant la perspective de l'adoption éventuelle de ce projet de loi par l'Assemblée nationale, il nous semble imprudent pour une municipalité de s'engager à ce moment-ci par un contrat à long terme prévoyant la tenue à jour et la continuité du rôle d'évaluation foncière.

Cette réserve ne s'applique pas au contrat prévoyant l'engagement d'un évaluateur en vue de l'établissement du premier rôle selon le règlement numéro 1 adopté en vertu du paragraphe 2 de l'article 7 de la Loi sur l'évaluation foncière.

Pour notre part, les engagements de crédits en matière d'évaluation et destinés à la tenue à jour et à la continuité des rôles seront examinés par le ministère avec beaucoup d'attention, voire avec prudence, afin d'éviter aux municipalités des difficultés découlant de la nécessité de rajuster ultérieurement des conventions ayant été conclues sans tenir compte des modifications qui seront proposées dans le cadre de la réforme fiscale.

Le sous-ministre Me JACQUES BESRE

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

DERNIERE HEURE

Suite à une demande faite à notre Congrès de Hull par l'honorable juge Richard Beaulieu, Président de la Commission municipale du Québec, nous avons formé un comité afin d'étudier les MODES DE VERSEMENT DES HONORAIRES POUR LA CONFECTION DES NOUVEAUX ROLES D'EVALUATION. Ce comité était formé, outre l'Exécutif de l'A.E.M.Q., de Messieurs Jos Leroux, Roger Morin, Louis-M. Gagné et Jean Roy. Un rapport a été rédigé et l'Exécutif a rencontré le juge Beaulieu le 20 juin dernier afin de lui présenter ses recommandations.

Nous avons le plaisir de vous livrer le texte définitif adopté par la Commission Municipale suite à ses consultations. ▲

GUY GEOFFRION, Président

GOUVERNEMENT DU QUEBEC COMMISSION MUNICIPALE

Le 3 juillet 1979.

Monsieur le Maire,

Messieurs les conseillers,

Le versement des honoraires pour la confection des rôles d'évaluation s'effectue selon le premier mode depuis un certain temps.

Plusieurs municipalités et plusieurs firmes d'évaluation ont fait des représentations à la Commission Municipale lui demandant d'atténuer la rigueur de ce mode de paiement en permettant des alternatives plus souples et plus avantageuses de part et d'autre sur le plan financier.

C'est ainsi, comme vous pourrez le constater à l'annexe de la présente lettre, que la Commission Municipale permet dorénavant de nouveaux modes de versement des honoraires.

Le principe des versements mensuels est maintenu; toutefois, lorsqu'une corporation municipale compte un nombre relativement peu élevé d'unités d'évaluation, la Commission Municipale acceptera sur une base exceptionnelle des versements trimestriels ou semi-annuels à la condition que la permission soit demandée avant la signature du contrat.

La Commission Municipale décidera après le dépôt des rôles à l'automne 1979 si elle maintient ces deux nouveaux modes de paiement; il est évident que la qualité de ces rôles sera déterminante dans la prise de décision.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes meilleurs sentiments. ▲

Le Secrétaire, GASTON LAMARRE

MODES DE VERSEMENT DES HONORAIRES POUR LA CONFECTION DES NOUVEAUX ROLES D'EVALUATION

1er MODE

a) 60% du montant total des honoraires entre l'autorisation légale de dresser le rôle ou le début effectif des travaux au choix du conseil et le dépôt du rôle.

b) 15% du montant total des honoraires à l'expiration des 90 jours du dépôt du rôle.

c) le solde après audition des plaintes par le Bureau de révision ou à la date anniversaire du dépôt suivant la dernière des deux échéances.

2e MODE

a) 75% du montant total des honoraires entre l'autorisation légale de dresser le rôle ou le début effectif des travaux au choix du conseil et le dépôt du rôle.

b) 15% du montant total des honoraires à l'expiration des 90 jours du dépôt du rôle.

c) le solde après audition des plaintes par le Bureau de révision ou à la date anniversaire du dépôt suivant la dernière des deux échéances.

3e MODE

a) 90% du montant total des honoraires entre l'autorisation légale de dresser le rôle ou le début effectif des travaux au choix du conseil et le dépôt du rôle.

b) le solde après audition des plaintes par le Bureau de révision ou à la date anniversaire du dépôt suivant la dernière des deux échéances.

N.B.

1) le 3e mode n'est possible que pour les évaluateurs munis d'une police de garantie couvrant leur responsabilité professionnelle.

2) le versement des honoraires doit se faire sur une base mensuelle.

3) les retenues de 25 et 10% peuvent être remplacées au choix des parties par une police de garantie pour un montant égal à celui des retenues.

4) le montant des retenues porte intérêts au taux bancaire (privilégié plus 1%) à compter du dépôt du rôle d'évaluation. ▲

Hommages a un pionnier

Lors du banquet de clôture du dernier congrès, nous avions le plaisir d'accepter à titre de premier membre honoraire de notre Association, Me Yvon Bock, en signe de reconnaissance pour son inestimable collaboration à notre journal et également comme membre fondateur de l'A.E.M.Q.

Au cours de son allocution, Monsieur Guy Geoffrion a su relever les faits saillants de la vie professionnelle de notre jubilaire.

Me Bock en compagnie de Roger Mayrand de la D.G.E.F.

Admis au Bareau en 1937, il fut élu conseiller de la Reine en 1962. Il est entrée au Bureau de Révision de la Ville de Montréal en février 1953. Il fut président de ce bureau jusqu'en 1972, date à laquelle il est passé au Bureau de Révision provincial. En janvier 1979 il prenait sa retraite pour devenir conseiller technique auprès de la Direction générale de l'Evaluation Foncière au Ministère des Affaires Municipales.

Me Bock causant avec les organisateurs du congrès.

Sa principale mission est la mise en place des lois nécessaires en vue de l'application de la Réforme fiscale.

Tout au long de la fructueuse carrière, Me Yvon Bock n'a jamais négligé les intérêts de l'A.E.M.Q. puisqu'ayant participé activement à la fondation de notre organisme en 1958, il a organisé le tout premier congrès tenu à l'hôtel Mont-Royal, il a été président de l'Association en 1962–63 et il collabore au Faisceau depuis 1970 où il a cité jusqu'à maintenant quelque 125 jugements.

Nous sommes persuadés que le passé sera garant de l'avenir quant aux activités de Me Bock parmi nous. ▲

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

20 OCTOBRE 1979

ST-HYACINTHE

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

2095, boul. Charest ouest, Ste-Foy,
Tél. (418) 683-2729
120 carré St-Philippe, La Malbaie,
Tél. (418) 665-6935

REDACTION DU FAISCEAU
EDITEUR
GUY CAMPION
Secrétaire-administratif
CASIER POSTAL 1234,
SUCCURSALE DESJARDINS,
MONTREAL H5B 1C3

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.

CONGRES DE L'A.E.M.Q. A HULL LES 24–25–26 MAI 1979.
EXPOSES SUR L'APPLICATION DE LA REFORME AU NIVEAU:

DE LA COMMUNAUTE:

M. Ronald Saint-Cyr, Commissaire à l'Evaluation de la Communauté Régionale de l'Outaouais, après distribution de l'organigramme du Service de l'évaluation et d'une carte à échelle réduite du territoire à évaluer, a expliqué qu'en 1975 les 32 municipalités de la Communauté ont été réduites à 8, soit 4 Urbaines et 4 Agricoles.

Pour la réforme, ils ont procédé en trois étapes, soit l'organisation du Service de l'évaluation, l'embauche du personnel additionnel requis, et enfin le cheminement tel que dicté par le règlement.

De g. à d., MM. Robert Beaudry, John McKercher, Claude Vaillancourt, Ronald St-Cyr, Jean-Jacques Lacroix, Robert Danis.

Une fois l'organigramme établi, l'embauche du personnel présenta quelques problèmes. Les évaluateurs agréés étant rares, vu l'absence de cours dans la région, on a du recourir à l'entreprise privée. Pour les inspecteurs et les calculateurs, il n'y eu pas de difficulté. Avant l'implantation de la réforme le Service comptait 20 employés. Il en compte maintenant 60 dont 30 suivent des cours de perfectionnement. L'étape du cheminement va bon train et M. Saint-Cyr prévoit déposer pour 1980 le premier rôle nouvelle génération de la Ville d'Aylmer.

DES COMTES:

M. Robert Beaudry de la firme "Les Estimateurs Professionnels" après avoir fait l'éloge de notre Association nous a dressé un tableau de la situation de la réforme au niveau des comtés. La période actuelle en est une de transition et la réforme est en pleine réalisation.

La réforme fiscale aidera à cette transition car les conseils de comtés ont du créer des services d'évaluation avec un permanent et/ou un consultant et les rôles de corporations sont nombreux et plusieurs sont rudimentaires. Les principales difficultés sont:

de faire la révision et la mise à jour en parallèle, le manque de communications entre les corporations d'un même comté, et enfin le manque de connaissance de l'évaluation des immeubles au niveau des élus des conseils et aussi des fonctionnaires. Il faut que les conseils soient renseignés pour qu'ils puissent à leur tour renseigner les contribuables.

Il est aussi important que les coûts de réfection des rôles demeurent acceptables, d'autant plus que le règlement exige la tenue à jour des nouveaux rôles, qu'il faudra bientôt appliquer le S.I., etc.

M. Beaudry conclut en précisant que la coopération et la collaboration de tous les intéressés sont indispensables face aux problèmes à surmonter.

DES CITES ET VILLES:

M. Jean-Jacques Lacroix, Directeur du Service d'Evaluation de la ville de Trois-Rivières, a d'abord remarqué que notre Association doit être en excellente santé d'après les nombreuses présences au congrès.

Il a ensuite noté qu'un tiers de l'échéance est écoulé déjà. Au premier janvier 1978, 31 rôles nouvelle génération ont été déposés, dont cinq de Villes. Il se demande si tous les rôles déposés d'ici 1984 seront égaux, question à laquelle il n'a pas de réponse.

Il précise que la réforme ne change rien aux principes de l'évaluation. Tout ce qui sera changé est au niveau de l'uniformité des méthodes et des formules. La réforme n'est qu'un moyen et non une fin, laquelle demeure toujours la même, soit l'équité.

La réforme est plus difficile d'application au niveau du fonctionnarisme qu'en pratique privée. L'adaptation du personnel, les coûts, les échéanciers, les rôles actuels à continuer en parallèle sont autant d'obstacles à surmonter.

Il faut aussi envisager les difficultés du changement au S.I. et l'adaptation à l'informatique qui sera un élément primordial des rôles futurs.

Un souhait est énoncé: que le Ministère émette des bulletins de renseignements concernant les problèmes, les lois, les coûts, les décisions de cours, etc. Il souhaite aussi que le manuel se complète – pour les fermes, les roulottes, la mise à jour, etc.

M. Lacroix, en conclusion, énumère les récentes lois adoptées et qui affectent l'évaluateur et formule enfin un dernier souhait: Que la tâche de l'évaluateur soit facilitée. ▲

GUY CHOQUETTE, é.a.
Chef-adjoint de division,
Service d'évaluation – C.U.M.

SUR LES CRITERES D'UNE FERME

TERRAIN DE FERME:— possédé par un agriculteur non résident — activités agricoles exercées par locataires — admission d'une exploitation "bona fide" — preuve formant présomption en faveur du propriétaire — fardeau de la preuve reposant sur la ville d'établir que l'achat constitue un cas d'exclusion au régime d'évaluation privilégié selon l'article 21 de la L.E.F.

Un jugement de grand intérêt sur les critères qui doivent servir à déterminer le caractère de ferme d'un terrain a été rendu récemment par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire de Ville de Laval c. W. F. Von Loe, (dossier C.A.M. 09-000643-775, jugement du 23 mai 1979).

Les terrains en cause sont deux fermes de 30.9 et 18.7 arpents carrés respectivement que le plaignant a achetées en 1966 au prix de $101,255 comptant. Le plaignant est un fermier qui demeure en Allemagne. Lors de l'achat, ces terrains étaient loués à deux locataires différents moyennant un loyer de $100. par année pour chacun d'eux et ils étaient exploités à des fins agricoles. Cette exploitation a continué sans interruption par les mêmes locataires et, durant les années concernées dans la plainte, soit 1974 et 1975, les loyers annuels étaient de $125. chacun.

La ville de Laval ne contestait pas que ces terrains soient la propriété d'un cultivateur, qu'ils aient été cultivés avant l'achat par le plaignant et qu'ils aient continué par la suite à être exploités à des fins agricoles par les fermiers qui en sont locataires.

Les prétentions soumises par la ville sont à l'effet que ces terrains ne sont pas exploités "bona fide" à des fins agricoles et que le régime particulier de taxation prévu à l'article 21 de la Loi sur l'évaluation foncière a cessé de s'appliquer en raison de l'exclusion énoncée au quatrième alinéa de cet article, par le fait que l'achat par le plaignant constitue un transfert de propriété à une personne qui les aurait acquis pour des fins de lotissement, de développement résidentiel, industriel ou commercial, de spéculation ou d'opérations immobilières quelconques.

La Cour souligne que l'article 21 de la L.E.F. doit être interprété en tenant compte de la définition du mot "ferme" énoncée à l'article 1(L). Si l'on considère que, par un amendement apporté en 1973, le mot "principalement" dans cet article 1(L) a été remplacé par le terme "bona fide", on peut logiquement en déduire que celui qui possède une ferme doit, pour bénéficier du régime particulier de taxation prévu par la Loi, utiliser cette ferme, soit par lui-même ou par d'autres, avec l'intention honnête et véritable de l'exploiter pour les fins agricoles mentionnées à l'article 1(L).

Le critère réel consiste à examiner toutes les circonstances du cas concerné, aussi bien celles qui sont de nature subjective, que celles qui sont de nature objective. S'il convient de retenir le fait que le propriétaire est une personne qui demeure hors du pays, il ne faut pas écarter de sa pensée le fait qu'il est lui-même un fermier, qu'il a vu les terrains avant d'en faire l'achat et que les mêmes personnes qui en faisaient l'exploitation agricole avant cet achat ont continué, par la suite, de faire la même exploitation.

Pour l'interprétation d'une loi, on doit présumer que le législateur n'a pas employé des mots inutiles. Ainsi les mots "bona fide" de l'article 1 (1) ne font pas double emploi avec les termes de l'article 21, c'est-à-dire que cette expression "bona fide" ne doit pas être prise dans le même sens que l'absence d'une intention de développer un terrain, de faire une spéculation ou d'en faire l'objet d'opérations immobilières. Quoiqu'on puisse être tenté de voir une relation étroite entre le terme "bona fide" de l'article 1 (L) d'une part, et le texte de la disposition de l'article 21 qui mentionne l'exclusion des terrains détenus par des spéculateurs d'autre part, il faut considérer le texte de loi tel qu'il est sans spéculer sur les intentions que pouvait avoir le législateur.

Or puisque la Loi sur l'évaluation foncière prévoit un régime préférentiel de taxation à l'égard de certains terrains et bâtiments exploités à des fins agricoles, ce régime constitue une exception à la règle générale selon laquelle tous les terrains et bâtiments sont assujettis à l'imposition foncière et, dès lors, celui qui réclame le droit à l'exception doit en faire la preuve.

Cependant la disposition particulière énoncée au quatrième alinéa de l'article 21 devient en réalité une exception à l'exception et, partant, le fardeau de la preuve sur ce sujet se trouve reporté sur la municipalité.

La Cour se déclare d'opinion que le plaignant a surmonté le fardeau de la preuve qui lui incombait. Le plaignant est un fermier et les terrains sont effectivement exploités à des fins agricoles. Ce n'est pas un trompe l'oeil, ce n'est pas une opération factice.

Par ailleurs, la ville n'a soumis aucune preuve tendant à établir que la clause restrictive de l'article 21 concernant les terrains acquis pour des fins spéculatives doit recevoir son application. Quoiqu'on puisse penser sur les motivations qui ont incité le plaignant à acquérir et à conserver ces terrains, cela ne saurait tenir lieu de preuve. Puisqu'il y a absence de preuve sur ce sujet, on doit présumer qu'aucune n'est disponible.

Pour ces raisons, la Cour conclut au rejet de l'appel interjeté par la ville. ▲

ECHOS DU CONGRES

Ouverture par le Président.

Directives du Président du Congrès, John McKercher.

Les participants sont nombreux.

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

SODEMO INC.
SOCIETE D'EVALUATION IMMOBILIERE ET D'EXPERTISE

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

COMMUNIQUES DU M.A.M.

GOUVERNEMENT DU QUEBEC
MINISTERE DES AFFAIRES MUNICIPALES
CABINET DU MINISTRE

NOUVEAU SOUS-MINISTRE ADJOINT AU MINISTERE DES AFFAIRES MUNICIPALES

QUEBEC, le 28 mai 1979 – Le ministre des Affaires municipales, monsieur Guy Tardif, est très heureux d'annoncer la nomination par le Premier ministre de monsieur Michel Lucier, au poste de sous-ministre adjoint au ministère des Affaires municipales.

Détenteur d'un baccalauréat et d'une licence en théologie de l'Université de Montréal, ainsi que d'une maîtrise en éducation du même établissement, monsieur Lucier a également poursuivi ses études à l'Institut de philosophie de l'Université de Louvain, en Belgique, à l'Ecole d'archéologie française de Jérusalem, en Israël, et à l'Institut catholique de Paris.

A l'Université de Montréal, il a été tour à tour professeur de philosophie et de sciences humaines, directeur de deux départements puis, de 1974 à 1976, vice-doyen aux études et aux programmes.

En décembre 1976, monsieur Lucier fut nommé chef de Cabinet du Ministre d'Etat à l'Aménagement, où il était notamment responsable des négociations avec le ministère de l'Expension économique régionale et de la préparation du projet de loi 125 sur l'aménagement et l'urbanisme. ▲

Source: Cabinet du ministre,
GUY VERSAILLES, 643-2050

COMMUNIQUE

REFORME DE LA FISCALITE MUNICIPALE: MUNICIPALITES PLUS RICHES ET AUTONOMES

QUEBEC, le 16 mai 1979 – "La réforme de la fiscalité municipale est une mesure qui répond à plus de 20 ans d'attente et de revendications du monde municipal". C'est ce que déclarait en chambre le ministre des Affaires municipales, monsieur Guy Tardif qui, à l'occasion de la deuxième lecture du projet de loi 22, "Loi modifiant la charte de la ville de Montréal, et d'autres dispositions législatives", s'est livré à un bref tour d'horizon de la réforme de la fiscalité municipale.

La réforme vise à soulager à la fois les contribuables et les municipalités d'une partie de leur fardeau fiscal et à accroître l'autonomie fiscale des municipalités. Monsieur Tardif a souligné la grande satisfaction manifestée par l'Union des municipalités du Québec et l'Union des Conseils de comté du Québec à l'égard de la réforme, qui garantie un transfert net de ressources minimum de 10 $ par capita à chaque municipalité du Québec sans exception pour sa première année d'application.

La réforme retire aux municipalités les revenus de la taxe de la vente au détail, dont les revenus sont sujets aux fluctuations de l'économie et au bon vouloir des gouvernements supérieurs comme le démontre l'abolition de la taxe sur les vêtements et les meubles, et elle abolit la plupart des subventions conditionnelles et inconditionnelles, "éliminant du même coup l'arbitraire et le discrétionnaire qui marquaient trop souvent l'allocation des fonds publics dans les subventions aux municipalités".

Elle accorde par contre aux municipalités le champ de l'impôt foncier scolaire, geste que réclament les municipalités depuis plus de 20 ans. Elle rétablit également l'intégrité de l'assiette foncière, en redonnant le pouvoir aux municipalités de lever un impôt foncier sur une multitude d'immeubles auparavant exemptés, à commencer par les immeubles du gouvernement.

Le résultat net de cette opération sera d'augmenter les revenus disponibles aux municipalités et, par le fait même leur autonomie, tout en soulagdant le fardeau fiscal du contribuable. "Même si les municipalités occupaient la totalité du champ de l'impôt foncier scolaire, selon le ministre, allant ainsi chercher 307 millions de $ en revenus supplémentaires, le contribuable bénéficierait tout de même de 57 millions de $ en réduction de taxes". ▲

Source: Cabinet du ministre,
GUY VERSAILLES, 643-2050

Discussion animée au lunch des congressistes à Hull.

GOUVERNEMENT DU QUEBEC
MINISTERE DES AFFAIRES MUNICIPALES
CABINET DU MINISTRE

LE PROJET DE LOI 21 FRANCHIT L'ETAPE DE LA TROISIEME LECTURE

COMMUNIQUE

QUEBEC, le 18 mai 1979 – Le projet de loi numéro 21, "Loi concernant le rôle de la valeur locative de la ville de Montréal et de Ville Saint-Pierre ainsi que des cités de Côte Saint-Luc, Outremont et Westmount", a franchi l'étape de la troisième lecture.

Ce projet de loi autorise les municipalités concernées à utiliser pour leur exercice financier 1979, aux fins de la taxe de l'eau seulement, le rôle de la valeur locative en vigueur pour l'exercice financier précédent.

En vertu de la Loi sur l'évaluation foncière, un rôle de la valeur locative ne vaut que pour une année. Mais le service de l'Evaluation de la C.U.M. est dans l'impossibilité physique de confectionner ces rôles pour l'exercice financier 1979. ▲

Source: Cabinet du ministre,
GUY VERSAILLES, 643-2050

LA REFORME DE LA FISCALITE MUNICIPALE SIGNIFIE UNE DIMINUTION DES TAXES FONCIERES ET L'ABOLITION DE LA TAXE DE LOCATAIRE

COMMUNIQUE

QUEBEC, le 16 mai 1979 – La réforme de la fiscalité municipale signifie une augmentation des ressources autonomes des municipalités de 307 millions de $, en même temps qu'une réduction des taxes foncières de 57 millions de $ à l'échelle du Québec, ceci dans l'hypothèse où les municipalités occupent 100% du champ de l'impôt foncier scolaire qui leur est transféré.

Par contre, si les municipalités décident de n'occuper qu'une partie seulement de ce champ fiscal, l'augmentation de leurs ressources autonomes serait moindre, alors que la diminution des taxes foncières serait plus élevé.

C'est ce qu'a expliqué le ministre des Affaires municipales, monsieur Guy Tardif, à l'occasion de son discours de 2ième lecture sur le projet de loi 22, qui a pour objet de modifier l'année financière des villes de Montréal et Québec de manière à faire coïncider leur prochain exercice avec l'entrée en vigueur de la réforme, le 1er janvier 1980.

A cette diminution s'ajoute le crédit d'impôt foncier, qui aura pour effet de soulager encore davantage le contribuable à revenu peu élevé. Pourront bénéficier du crédit d'impôt foncier tous les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 20,000, $. Il s'agit d'un remboursement de 40% de toutes les taxes municipales et scolaires payées par le contribuable, jusqu'à concurrence d'un remboursement de 400, é, moins 2% du revenu imposable.

Tous les contribuables seront éligibles à ce crédit d'impôt foncier, même ceux qui ne paient aucun impôt sur le revenu. Dans le cas des locataires, les propriétaires devront leur faire parvenir une formule leur indiquant la part des taxes municipales et scolaires qu'ils paient avec leur loyer, afin de leur permettre de réclamer leur crédit.

Les contribuables pourront profiter du crédit d'impôt foncier dès le printemps 1980.

Le Ministre a également souligné l'abolition de la taxe de locataire, "ce qui met fin à une double imposition injuste pour les locataires, puisqu'ils paient déjà dans leur loyer leur part de taxes municipales et scolaires". ▲

Source: Cabinet du ministre,
GUY VERSAILLES, 643-2050

LE PROJET DE LOI NUMERO 23 EN TROISIEME LECTURE

COMMUNIQUE

QUEBEC, le 18 mai 1979 – Le projet de loi numéro 23, "Loi modifiant la loi sur l'évaluation foncière et modifiant d'autres dispositions législatives", a franchi l'étape de la troisième lecture.

Ce projet de loi a pour but:

a) de permettre aux corporations municipales, avant le 1er août 1979, de hausser le taux qu'elles avaient fixé pour la compensation exigée en 1978 ou 1979 des propriétaires de certains immeubles des secteurs public et para-public de façon à ce qu'elles puissent profiter du nouveau taux maximum permis par la loi modifiée par le présent projet de loi;

b) de permettre aux corporations municipales de rendre obligatoire, par résolution transmise avant le 1er août 1979 à l'évaluateur, la mention du rôle d'évaluation en vigueur pour 1979 des immeubles pouvant être assujettis à la surtaxe sur les terrains vagues desservis; de leur permettre également d'imposer cette surtaxe en 1979 pourvu que ces immeubles soient indiqués au rôle le 1er octobre 1979;

c) de corriger l'annexe B qui énumère les corporations municipales dont le premier rôle d'évaluation annuel est celui fait et déposé pour l'exercice financier commençant en 1979. ▲

Source: Cabinet du ministre,
GUY VERSAILLES, 643-2050

EXTRAIT DE L'ALLOCUTION DU JUGE RICHARD BEAULIEU, PRONONCEE AU DERNIER CONGRES DE L'A.E.M.Q.

Les propos tenus par l'honorable Juge étaient clairs, précis et non équivoques. Me Beaulieu est reconnu par son humour pour transmettre un message et il a réussi agréablement pendant plus d'une heure.

Dans la première partie de son allocution, il a développé trois idées:

a) Il ne souhaite pas que les municipalités signent des contrats à long terme avec les firmes d'évaluation pour la confection de rôles.

b) La Commission municipale n'intervient pas dans le travail de la Direction générale de l'évaluation, même si ces deux organismes travaillent en étroite collaboration.

c) A l'honneur des firmes d'évaluation oeuvrant dans le domaine, la Commission municipale n'a pas eu jusqu'à présent, à réprimander quiconque.

Dans la deuxième partie, il a touché la corde sensible des firmes d'évaluation, en soumettant trois (options) modèles pour paiement des honoraires pour contrats passés entre les municipalités et les firmes d'évaluation.

Un Comité représentant des firmes d'évaluation et des Experts de la Commission municipale trouveront une formule garantissant les municipalités en cas de malfaçon d'un rôle d'évaluation et les évaluateurs qui garantiront la qualité du travail en déposant un bon de garantie. ▲

MAURICE MORIN

Pâquet, Galardo & Nantais

Avocats

JEAN-M. PÂQUET
PIERRE GALARDO
ROBERT NANTAIS

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

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

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

CONFERENCE PRONONCEE PAR M. ANDRE GAUTHIER, A L'OCCASION DU QUINZIEME CONGRES DE L'A.E.M.Q.

"L'informatique au service de l'évaluateur municipal", tel était le thème de la conférence prononcée par Monsieur André Gauthier, directeur du personnel à l'emploi de la firme Morin, Pelletier, Roy & Associés de Sherbrooke.

Dans un premier temps, M. Gauthier nous a démontré que règle générale l'informatique ne s'avère pas comme étant un instrument de travail qui est au service de l'évaluateur, mais plutôt une entrave dans la réalisation de son travail.

Il importe donc pour chaque usager de bien définir ses besoins, ses possibilités, ses priorités, ainsi que les sommes d'argent qu'il prévoit investir pour la mécanisation de ses opérations.

Idéalement, chaque bureau devrait posséder son propre système, car nous avons tous des besoins spécifiques qui varient d'une organisation à l'autre. De plus, il semble très important que chaque évaluateur qui a recours à l'informatique pour la réalisation de son travail conserve, tout en satisfaisant ses besoins, un contrôle absolu sur ses opérations.

En plus du contrôle à exercer, il ne faut surtout pas oublier que l'informatique est un instrument qui peut combler tous les désirs statistiques dont peut rêver l'évaluateur. Cependant, on devra toujours vérifier la pertinence de nos désirs en effectuant une analyse du coût ainsi que de la nécessité du travail à exécuter.

Pour ce qui a trait à l'utilité ainsi qu'aux avantages de l'informatique, il ne suffit qu'à penser:

a) au contrôle de nos opérations
b) aux nombreuses opérations mathématiques aberrantes que l'on doit effectuer lors de la confection d'un rôle d'évaluation
c) à l'accroissement du rendement
d) à la rapidité d'exécution
e) à l'exactitude des résultats
f) à la meilleure utilisation des ressources humaines.

L'utilisateur d'un tel système doit, avant de s'engager dans de trop gros déboursés, être en mesure de contrôler et de redéfinir ses objectifs de départ afin d'y apporter les ajustements qui s'imposent.

Donc, au niveau de l'évaluation, on ne peut recommander tel ou tel système, ceci dépend de nos besoins réels. De plus, l'informatique n'est qu'un outil dont l'évaluateur dispose parmi tant d'autres. ▲

REJEAN ROY, e.a.,

ECHOS DU CONGRES

Les présentations par le Secrétaire-administratif, M. Guy Campion.

Nos collaborateurs de Hull, Robert Danis et Ronald Saint-Cyr.

CONFERENCE PRONONCEE PAR M. CLAUDE CAUMARTIN, é.a., A L'OCCASION DU QUINZIEME CONGRES DE L'A.E.M.Q.

L'Impact Des Réformes De l'Evaluation Foncière et De La Fiscalité Sur Le Travail De l'Evaluateur Municipal, tel était le thème choisi par le conférencier.

Après un court préambule où il s'est dit heureux de participer à ces assises annuelles, M. Caumartin est passé au vif de son allocution en rappelant que c'était en 1965 que la Commission Royale d'enquête sur la Fiscalité au Québec, de par ses constatations et observations sur l'évaluation foncière à l'époque, allait amener le gouvernement à adopterle 23 décembre 1971, la Loi sur l'Evaluation Foncière. Cette loi, on le sait, allait obliger toutes les municipalités du Québec à confectionner de nouveaux rôles d'évaluation à partir du moment où serait promulguée l'ordonnance et pour ce faire, le règlement régissant la façon de les confectionner. Au mois d'avril 1977 cette ordonnance en même temps que le règlement No 1 étaient promulgués et la réforme de l'évaluation foncière était par le fait même en marche. Une telle réforme était la réalisation d'un besoin fondamental ressenti depuis au moins vingt-cinq ans et qui, pour certains, apparaissait comme l'accomplissement de l'impossible.

C'est alors que M. Caumartin fit remarquer qu'on ne peut parler d'évaluation foncière sans relier ce sujet à la fiscalité municipale. En effet, l'actuelle réforme en profondeur de la fiscalité municipale va, inévitablement, apporter des amendements à la Loi sur l'Evaluation Foncière. A l'appui de cet énoncé, M. Caumartin a retenu deux éléments principaux qui vont agir dans ce sens et qui touchent particulièrement les évaluateurs. Tout d'abord, l'abandon à partir du 1er janvier 1980 de la normalisation des rôles d'évaluation qui était faite par les Commissions Scolaires pour les dépenses normalisées. Ensuite, l'élargissement de l'assiette fiscale qui comprendra deux volets: premièrement, le gouvernement va se rapprocher de la situation du contribuable ordinaire étant donné que la plupart des bâtiments et propriétés gouvernementaux seront évalués; deuxièmement, une série de biens qui de par la loi n'étaient pas considérés comme évaluables, le seront à partir du 1er janvier 1980. Le conférencier a également souligné que toutes les simulations et projections faites par le Ministère des Finances relatives à la réforme fiscale, partent de la prémisse que tous les rôles d'évaluation seront normalisés pour que la réforme puisse atteindre ses objectifs. L'évaluateur se devra donc d'être attentif et surveiller toutes les modifications susceptibles d'être apportées à la loi concernant ces points particuliers.

Le conférencier Claude Caumartin en conversation... joyeuse.

M. Caumartin terminait en rappelant que le menu allait être chargé au cours des prochaines semaines mais que, connaissant le sens aigü de l'évaluateur municipal devant ses responsabilités, que ce dernier acceuillerait ces différentes réformes de façon extrêmement positive. ▲

ROLLAND BINETTE

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

Jean-Guy Desjardins

AVOCAT

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

NECROLOGIE

MERCIER, (Eugène)
A Québec, le 29 avril 1979, à l'âge de 74 ans, est décédé M. Eugène Mercier, ex-chef estimateur de la Cité de Québec et ex-président des estimateurs municipaux de Québec, époux de dame Marguerite Turgeon. Il demeurait au 820 avenue Lévis, Québec. Il laisse dans le deuil, outre son épouse, ses 2 filles et gendres; M. et Mme Jacques Giguère (Louise), M. et Mme François Laurence (Claudette), sa petite-fille Ginette Giguère, ainsi que Paule, Jean-François et Camille Laurence, son beau-frère et belles-soeurs: Mme Roland Morin (Diane Turgeon), M. et Mme Paul-A. Samson (Emma Turgeon), de St-Jean, Mme Henri Turgeon (Germaine Pouliot), Mme Jules Mercier (Marthe Auger), de Montréal, ainsi que plusieurs neveux et nièces, cousins et cousines.

A la famille éprouvée, l'A.E.M.Q. offre ses plus sincères sympathies.

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

20 OCTOBRE 1979

ST-HYACINTHE

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

LES EVALUATEURS REGIONAUX INC.

JACQUES CHAGNON, ING., E.A., U.C.
YVES LANTHIER, T.D.
ANDRE CHAGNON, B.A.A.
PIERRE LEROUX, B.A.A.

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

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

AGENDA

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

●

20 OCTOBRE 1979
ST-HYACINTHE

IMPORTANT

FAGUY, GOSSELIN & ASSOCIÉS INC.

EVALUATEURS-CONSEILS

Jean-Pierre Faguy, b.s.a., e.a.,
Jacques Gosselin, e.a., s.r.p.a., aaci, rra.
René Cayer, c.r.a.,
Emile Bilodeau, e.a.,
Jacques Paquet, b.sc, adm.
Gilles Vézina, e.a.,
Roger Toussaint, b.sc. adm.

▲ ▲ ▲

ROLES D'EVALUATION FONCIERE
UNIFORMISATION DE ROLES
EXPROPRIATION
EXPERTISE (FINS FISCALES ET AUTRES)
ANALYSE DE RENTABILITE

▲ ▲ ▲

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

morin
pelletier
roy
& ass.

évaluateurs agréés

sherbrooke, 291 dufferin (819) 565-1393
granby, 398 principale (514) 378-6228
drummondville, 565 lindsay (819) 477-2339
lac mégantic, 5337 frontenac (819) 583-3676

Dorion & Hallissey Inc.

EVALUATEURS-CONSEILS

Gilles E. Dorion, ing., e.a.
Desmond Hallissey, ing.
Jean-Jacques Noël, e.a.
André Drolet, e.a.

▲ EVALUATION MUNICIPALE ▲
▲ EXPROPRIATION ▲
▲ EXPERTISE ▲

2065 OUEST, BOUL. CHAREST,
QUEBEC G1N 2G1
TEL. (418) 681-6019