M. Guy Geoffrion,
Adjoint au Commissaire,
Service d'éval. de la CUM,
360 ouest, rue St-Jacques, #170
Montréal. Oué.

Canada Post Postage paid / Postes Canada Port payé
Third class / Troisième classe
37
Repentigny, P.Q.

le faisceau

VOL. 9 – No. 3 – JUIN 1980

PORT DE RETOUR GARANTI
CASIER POSTAL 1234, SUCCURSALE DESJARDINS,
MONTREAL H5B 1C3

association des évaluateurs municipaux du québec

241 PERSONNES ASSISTENT

AU 16e CONGRES ANNUEL DE L'A.E.M.Q.

A CHICOUTIMI

- SUCCES SANS PRECEDENT -

LE PROCHAIN NUMERO Y SERA CONSACRE
16 PAGES DE PHOTOS ET D'ARTICLES

SOMMAIRE:

Editorial, par Guy Campion, page 2
L'informatique au service de la gestion municipale, par Richard Désilets, page 3
Chronique de jurisprudence, par Jean-M. Paquet, avocat page 4

PROJET DE LOI 57

LES ÉDITIONS YVON BLAIS INC.

LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE, ÉTUDE ANALYTIQUE ET COMPARATIVE

par Me Jean-Pierre Lortie

Un outil essentiel pour tous ceux qui oeuvrent dans le domaine de l'administration municipale.

1er ouvrage explicatif de la loi.

On peut y retrouver l'explication de certaines notions essentielles, accompagnée de "formules mathématiques" ou de projets de règlements, notamment:

- potentiel fiscal d'une municipalité
- la médiane, le facteur
- taux global de taxation
- calcul de péréquation
- calcul du crédit d'impôt aux P.M.E.
- notion de niveau du rôle

• Texte complet de la loi
• Index alphabétique
• Table des matières

En outre, ce volume renferme des références et explications relatives aux articles de transition applicables pour l'exercice financier 1980.

Fiche technique

Format: 8" x 9"
256 pages Prix: $8,00

Les frais de livraison ($1.00 par volume) seront assumés par notre maison si le paiement du volume est effectué à l'avance.
Tous nos volumes sont aussi disponibles chez WILSON et LAFLEUR, Montréal.

BON DE COMMANDE
Loi sur la fiscalité municipale,

Je joins mon chèque de:

Nom:

Adresse:
Commande téléphonique acceptée:
(514) 849-2191
Retourner à: Les Éditions Yvon Blais Inc.
3480, rue St-Denis
Montréal, H2X 3L3

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.

Éditorial

L'A.E.M.Q.... 20 ANS APRES...

ETOURDISSANTE

L'Association des évaluateurs municipaux du Québec sera jamais plus ce qu'elle a été.

En ce début de décennie, elle aura prouvé à ceux qui la boudaient, ou l'ignoraient tout simplement, qu'elle est maintenant cotoyée et respectée.

La "poignée" d'évaluateurs qui l'ont créée au début des années 60 peuvent sûrement se réjouir puisqu'elle compte aujourd'hui dans ses rangs plus de 600 membres, tous intéressés à l'évaluation municipale.

La "poignée" d'évaluateurs qui y ont cru durant les moments les plus sombres de son histoire peuvent maintenant respirer d'aise puisqu'elle a passé l'épreuve avec grande distinction.

Une "petite" association qui, depuis le début de l'année 1980, a réussi à déplacer 180 personnes à l'occasion d'un souper-causerie à Montréal, puis 105 personnes à un deuxième souper-causerie à Sherbrooke et finalement, 241 personnes à son congrès annuel à Chicoutimi, ne devra jamais plus être identifiée comme étant une association à caractère social.

Elle a maintenant une force que personne ne peut ignorer.

On lui tend maintenant l'oreille, on l'écoute, on la respecte dans tous les milieux.

Elle a su par son courage et sa détermination commander le respect.

Ses administrateurs devront redoubler d'ardeur puisqu'elle sera de plus en plus exigeante à leur égard.

Ses administrateurs ne pourront jamais plus se contenter de se réunir une fois par mois pour discuter de leurs nombreux problèmes sans pouvoir lui apporter de solutions, la plupart du temps.

Ses membres ne pourront jamais plus se contenter de lire le Faisceau, participer à quelques activités durant l'année et payer la cotisation annuelle.

Ses membres devront lui assurer une collaboration constante afin qu'elle continue de progresser à un rythme accéléré.

L'Association est maintenant adulte et vous lance une invitation qui ne peut demeurer sans réponse.

L'A.E.M.Q.... 20 ANS APRES... ETOURDISSANTE

GUY CAMPION, Secrétaire Administratif

L'INFORMATIQUE AU SERVICE DE LA GESTION MUNICIPALE

Le 17 avril dernier, l'A.E.M.Q. recevait un groupe d'évaluateurs et d'administrateurs municipaux à l'occasion d'un souper-causerie qui se tenait à Sherbrooke.

A cette occasion, une centaine de personnes se réunissaient pour entendre le conférencier invité, Monsieur Richard Désilets, leur parler de l'informatique au service de la gestion municipale.

Monsieur Richard Désilets, professeur en systèmes d'information comptable à l'Université de Sherbrooke détient un baccalauréat en commerce et une maîtrise en sciences comptables.

Il est également membre associé de la firme Morin, Pelletier, Roy & Associés de Sherbrooke ainsi que membre du Conseil d'administration de la Caisse d'Entraide Economique et de d'autres entreprises privées. Nous avons pensé que sa conférence saurait vous intéresser et nous vous en offrons le texte intégral:

M. le Président,
Messieurs les Maires,
Messieurs les Echevins,
Messieurs les Evaluateurs,
Messieurs,

Dans la revue de Commerce de décembre 1979, Monsieur Pierre Beaudoin disait:

"De plus en plus, les entreprises doivent songer à systématiser leurs processus informationnels. Il est même prévisible que celles qui survivront à la présente décennie de rationalisation seront celles qui auront réussi à gérer le mieux la ressource "information"." (1)

Cet énoncé amène tous les gestionnaires sérieux à s'interroger sur la nature du monde de l'information de gestion pour l'entreprise. Puisque nous pensons être sérieux, interrogeons-nous sur l'information et l'informatique pour la gestion municipale.

1– Etablissons un cadre pour la définition d'un Système d'Informatique applicable à la Gestion Municipale.

Un examen de la littérature nous fait voir que les divers auteurs ont proposé plusieurs définitions des systèmes d'information. Toutefois, la définition la plus généralement acceptée est la suivante: "L'ensemble des ressources humaines, matérielles et technologiques d'une organisation qui interagissent et qui sont responbles de la collection et du traitement des données pour produire une information qui est utile et pertinente à tous les niveaux de management pour la planification et le contrôle des activités de l'organisation."

Dans plusieurs systèmes d'information, le traitement de la donnée n'est pas informatisée; on parle alors des bons systèmes manuels qui ont produit tant de résultats valables lorsqu'utilisés dans un contexte approprié. Lorsque le traitement est informatisé l'effort intellectuel pour comprendre l'articulation du système est plus grand, parce que le système sera habituellement plus complexe et traitera plus de données et de transactions.

En 1965, Robert Anthony (2) nous énonce que, dans l'entreprise il existe trois types de décision. Le premier type est celui de la planification stratégique dans laquelle le preneur de décision détermine les objectifs de l'organisation et l'allocation des ressources permettant l'atteinte des objectifs. Ces décisions s'établissent en prenant beaucoup de temps et de ressources organisationnelles et sont habituellement prises au niveau de la "Haute Direction" soit le Conseil de Ville ou la Direction Générale. Un exemple de ce type de décision est celui de fusionner ou de desservir en infrastructure un nouveau secteur dans la municipalité.

Le second type de décision est celui du Contrôle de Gestion qui s'occupe de l'utilisation efficace des ressources de l'organisation en accord avec les objectifs de l'organisation. Nous sommes au niveau du trésorier ou du Cadre Moyen. Ainsi, le trésorier qui examine les variations du budget prend ce genre de décision.

Le troisième type de décision est celui du Contrôle des Opérations qui voit aux opérations journalières de l'organisation. Nous sommes au niveau du Contremaître ou du Sergent de Police qui décide de l'affectation d'un homme à cause de l'absence d'un autre.

Cette connaissance des types de décision a amené les chercheurs à s'interroger sur les caractéristiques de l'information qui est adéquate en fonction du type de décision. C'est ainsi que nous arrivons à conclure ce qui suit:

Pour la planification, les caractéristiques de l'information sont:

Données Externes
Données Résumées

Pour le contrôle de gestion, les caractéristiques sont:

Données Internes
Données détaillées

Le concepteur d'un système d'information doit comprendre ce phénomène car un des problèmes majeurs que l'on rencontre est que l'information donnée au décideur ne correspond pas au type de décision qu'il a à prendre.

C'est avec ces concepts que l'on peut comprendre que l'information comptable, dans une municipalité, ne peut résoudre tous les besoins d'information pour une prise de décision correctement éclairée car la comptabilité nous amène des informations internes et détaillées qui sont excellentes pour contrôler les opérations mais peu utiles dans la planification stratégique.

SUITE PAGE 8

PAR JEAN-M. PAQUET, avocat

L'EVALUATION DES HOTELS ET MOTELS POUR FINS DE TAXATION MUNICIPALE

Me Yvon Bock, signataire de la chronique de jurisprudence depuis les débuts du Faisceau, étant à l'extérieur du pays, il nous a été impossible de publier sa chronique régulière.

Me Jean-M. Pâquet, avocat réputé dans le domaine de l'évaluation foncière au Québec, a accepté avec empressement de collaborer avec nous en signant cette chronique et nous l'en remercions.

Me Pâquet a été admis au Barreau en juin 1962. Il a commencé à exercer sa profession d'avocat en 1963 à titre de secrétaire-adjoint et conseiller juridique de Place Victoria – St-Jacques Co. Inc.: en août 1965, il est nommé avocat-adjoint du Service du Contentieux de la Ville de Montréal et en mai 1967, il devient associé de l'étude légale Viau, Bélanger & Ass. où il oeuvre jusqu'en décembre 1977; en janvier 1978 il devient associé senior de l'étude légale Pâquet, Galardo & Nantais.

Me Pâquet a été co-rédacteur de la Loi de la Communauté Urbaine de Montréal (Bill 75), membre du premier comité d'études sur la Loi sur l'évaluation foncière (1969) et a préparé et présenté divers mémoires devant les commissions parlementaires.

Traditionnellement, les évaluateurs municipaux ont longtemps considéré que la seule technique du coût devait être employée dans l'évaluation d'un hôtel ou motel.

Le fondement de cette opinion résidait dans le principe que c'est l'immeuble, le terrain et la bâtisse, qui fait l'objet de l'évaluation pour fins de taxation municipale, et non pas le commerce d'hôtellerie, de telle sorte que, devant la difficulté de distinguer entre les revenus afférents au commerce d'hôtellerie et les revenus afférents à l'immeuble, l'évaluateur municipal se devait de rejeter la technique du revenu, pour s'en tenir à la seule technique du coût.

L'évaluateur municipal prenait trop souvent pour acquis que la technique de parité n'était pas applicable dans le cas de l'évaluation d'un hôtel ou motel, à cause des dissimilarités d'un établissement à l'autre qui rendaient la comparaison difficile.

Pourtant, dès 1959, monsieur Camil R. Godin, ingénieur professionnel, ex-commissaire à l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal, et qui fut durant de nombreuses années l'une des figures dominantes de l'évaluation municipale au Québec, écrivait dans un rapport démonstratif publié dans l'"Appraisal and Valuation Manual of the American Society of Appraisers" (volume 4), pages 77 et suivantes:

"To date, our assessment department has never used the economic approach in the assessment of hotels, because it has always been very difficult to obtain adequate financial statements and to separate the earnings of a hotel so as to allocate a definite portion to land and building only exclusive of business and management.

However, since the value of a hotel lies in its ability to produce a net income and as the income approach is the most significant, the writer firmly believes that it should be considered."
(pages 82 et 83)

"One can readily realize that the economic value, resulting from the processing of the gross income into capital value, may vary considerably, as it involves the determination of average room rates, normal occupancy, interest rates, economic life, and proper capitalization method. A slight variation of any of these component factors affects the economic value tremendously. For instance, a change of $1.00 in the average room rate or of 1 per cent in the capitalization rate of the Hotel would result in a variation of over $1,000,000 in its economic value; and every 1 per cent increase or decrease in the estimated gross profit leads to a difference of approximately $360,000.

However, failing to use the economic value and in view of the fact that no sales of similar properties can be found, the assessor of appraiser would be left with but one value, which reflects only the physical aspect of the property. But this physical value does not take into consideration the intangible factors, which have so much influence on the market value of any hotel, and consequently on its real value for taxation purposes. As it is the duty and responsibility of any assessor to find this real value, he cannot overlook the income approach, regardless of its difficulties."
(page 88)

Ces pensées exprimées par monsieur Godin en 1959, et qui reflètent une réalité économique fondamentale en matière d'immeubles destinés à l'hôtellerie, ont finalement été reconnues et adoptées par la jurisprudence la plus récente de nos tribunaux en matière d'évaluation foncière pour fins de taxation, notamment la Cour Provinciale et le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec.

SUITE PAGE 5

SUITE DE LA PAGE 4

Ainsi, dès 1977, monsieur Paul Blier du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec écrivait dans une décision de Daniel Wainberg –vs– Cité de St-Léonard –et– Communauté urbaine de Montréal (minute no 77–5679):

"L'utilisation de la technique du revenu, dans l'évaluation d'un motel ou d'un hôtel, est donc d'une importance aussi grande que l'utilisation de la technique du coût qui ne tient pas compte du revenu net potentiel qui proviendrait, soit de sa location à un exploitant privé ou de l'exploitation par le propriétaire lui-même.

Le motel doit être considéré comme une propriété à revenus et l'évaluateur doit appliquer dans l'évaluation d'un motel, les mêmes principes fondamentaux que ceux qu'il appliquera pour faire l'évaluation de tout autre type de propriétés à revenus. Il est possible que faute de recherches, de données et d'analyses, il ne soit pas en mesure d'utiliser d'autres techniques que celle du coût pour établir la valeur réelle d'un motel. Lorsque ces données et ces analyses sont mises en preuve par la plaignante, qui a dû utiliser toutes les techniques reconnues en évaluation foncière pour établir la valeur réelle d'un immeuble, elles ne peuvent être rejetées par le Bureau sans un sérieux examen."

D'autre part, monsieur Jacques Bélanger, membre du Bureau de révision de l'évaluation foncière, Section de Québec, acceptait l'utilisation de la technique du revenu dans l'évaluation d'un hôtel dans une décision du 10 novembre 1977 (minute no Q–2458–77) dans l'affaire du Holiday Inn Centre Ville à Québec ainsi que dans une décision du 19 décembre 1977 (minute no Q–2988–77) dans une affaire relative à l'Hôtel Quality Inn de Ste-Foy.

Cette décision relative au Quality Inn de Ste-Foy fut renversée quant au quantum par un jugement de l'Honorable Juge Marcel Blais de la Cour Provinciale pour le District de Québec rendu le 13 novembre 1978 (numéro 200–02–00473–787), mais l'Honorable Juge Blais fonde en grande partie son jugement à la fois sur l'existence d'une désuétude dont le Bureau de révision n'aurait pas tenu compte et également sur le fait que la technique du revenu, telle que développée par les experts du contribuable, appuyée par une technique de parité, reflète le mieux la valeur réelle de l'immeuble. Il est d'ailleurs intéressant de noter que l'Honorable Juge Blais fixe à 40 ans la vie économique d'un hôtel/motel, conclusion qui fut rejointe par la décision du Bureau de révision rendue dans l'affaire des Holiday Inn Seigneurie et Châteaubriand situés sur la Côte de Liesse à Montréal (décision du 14 février 1980, minute no 80/533). Dans le cas d'un grand hôtel du centre ville, le Bureau de révision avait établi à 60 ans la vie économique du Holiday Inn de la rue Sherbrooke à Montréal, (décision du 17 février 1977, minute no 77–1342), vie économique qui fut subséquemment réduite à 50 ans, sur appel à la Cour Provinciale, par une décision de l'Honorable Juge Louis Philippe Gagnon en date du 5 octobre 1978 (numéro 500–02–009233–771).

Plus récemment, dans une décision du 18 septembre 1978 rendue par le Bureau de révision de Montréal (minute no 78–4847) dans l'affaire de l'Hôtel Skyline, Me Paul J. Fauteux, c.r., dans une dissidence très bien étoffée, procède à une étude en profondeur sur toute la question de l'évaluation des hôtels par la technique du revenu. Tout évaluateur qui doit procéder à la détermination de la valeur réelle d'un hôtel aurait avantage à étudier ce texte de Me Fauteux, qui résume bien toute la question de l'application de la technique du revenu à l'évaluation d'un hôtel. Je me permettrai de citer de larges extraits de cette étude de Me Fauteux.

LES PRINCIPES:

Il est évident que dans l'évaluation d'un hôtel par la technique du revenu, il peut s'avérer difficile de détacher les revenus provenant de l'exploitation de l'entreprise commerciale avec ceux provenant de l'exploitation de l'immeuble lui-même, mais cette façon de procéder est tout de même acceptée par l'"American Institute of Real Estate Appraisers". Dans sa publication intitulée "The Appraisal of Real Estate" (sixième édition) l'on retrouve les passages suivants:

Page 306

"Hotels and motels may be compared on both a unit basis and by a gross income multiplier."

Au chapitre 17 du même livre, intitulé "Gross Income Estimates", l'on peut lire:

PAGE 309

"In same situations, such as the appraisal of hotels and motels or furnished apartment buildings, the income estimate may include income attributable to furnishings or fixtures, not an integral part of the real estate but perhaps necessary to its operation. If such chattels are minimal, income attributable to them may be omitted from the estimate of gross, and only a real estate value developed. In other situations the appraiser, at some point in his analysis, allocates gross or net income between chattels and real estate, in order to ascribe separate valuations to the real estate and personal property.

In certain situations, where it is impractical to separate the operation of the real estate from the operation of the business conducted therein, a net income projection is further allocated between profit attributable to the business operation and a rental component attributable to the real estate."

Enfin à la page 338 on lit:

"Furniture replacement is a major consideration in furnished apartments, hotels, and motels where the furniture is a principal factor in producing income. The annual allowance normally amounts to the cost of replacement divided by its useful life, de-

SUITE PAGE 6

SUITE DE LA PAGE 5

pending on the type and quality of the different categories of furniture. Provision for a fair interest return on, and a recapture of, the investment in such chattels represents a separate consideration in the income approach to value."

Dans un article intitulé "An approach to the appraisal of hotel and motel property", publié dans le numéro d'avril 1958 de la revue "The Appraisal Journal" l'on retrouve les citations ci-dessous qui ne laissent aucun doute qu'un hôtel peut être évalué par la technique du revenu. Et je cite:

"The cost approach for hotel and motel property is frequently treated very lightly as it often follows the trade breakdown method as furnished by the contractor or the owner, and most appraisers, where they reply upon it, will be guilty of limiting their sights to the cube or square foot method. In reality, they should make it a practice to test their judgment of cost by using the unit in place or the quantity survey method.

Not to be forgotten is the impact of depreciation as observed for the over or under improvement which suggests that the cost analysis should, to a degree, be influenced accordingly.

It follows then that having established the stabilized rates and occupancy, the next practical step is to analyse profits and earnings and to establish comparative ratios which your experience indicates are the yardsticks for measuring the over-all results for both hotels and motels operation. In the trade, there is a minor difference between house profit and gross operating profit in that the latter equals house profits plus store rentals. House profit is an important tool for measuring hotels and motels in that it is the profit on all operations exclusive of income from store rents and before deductions of fire and other property insurance, real estate taxes, interest on borrowed funds, depreciation, and income taxes.

Once hotels or motels are completed and become an operating business, it is expected that the appraiser will appreciate that the resale value is then directly related to its earnings capacity, irrespective of the replacement cost."

Dans un autre article du numéro de janvier 1956 de la même revue, intitulé "Operating and capitalization factors in the valuation of hotel properties" l'on retrouve les citations suivantes qui corroborent l'énoncé ci-dessus. Et je cite:

"In this article no attempt will be made to discuss the phase of the subject in which appraisers are far more expert–physical valuation. Rather it will be concerned with that more esoteric side–the economic valuation wherein the subject moves from solid earth into that vast space made up of the many faceted aspects of human nature–in action and performance as the economic man, with his judgments, his calculations and projections, and his interactions in the complicated transactions we reter to as making a market.

The economic value is the value in use, not in a single static point in time but in continuing dynamic action where the factors can be brought into play to develop the full potentials of best use.

Value is arrived at by subjective appraisals of two parties–a buyer and a seller–applied to an objective thing. Valuation is the process of analysing and getting all the facts ascertainable about the objective thing and then applying the tests which representative, or typical buyers and sellers would utilize in establishing their effective decisions in a deal between them.

It has not been the unusual thing in the past to calculate, after observing the major trends and developments in the business, the course of expected future earnings from past actual results on what we might call a straight mathematical or chart projection.

Many appraisers are familiar with a compilation of data entitled "Trends in the Hotel Business." It is generally conceded as one of the most authoritative source of data on the subject. This review of statistical and operating data has been compiled annually by the firm of Harris, Kerr, Forster and Company as a service to the hotel industry.

"Trends in the Hotel Business" is a sampling study of the operating results of some four hundred hotels, developed into classifications of the basic broad types of operations–transient hotels, residential hotels, and resort hotels. The data and statistics are presented according to geographical areas, size of units, and price category classifications. There are ratio and unit costs which reflect "average" operation standards of actual broad group performance.

The hotel is only incidentally a real estate investment. The physical plant is convertible to other uses only at excessive cost. The practical value is derived from its use for the single purpose of conducting in it a hotel business. The degree of effective, efficient conduct of this business determines the use value and, therefore, the economic value of the composite thing we call the hotel property. Not one in twenty hotels ever sells for its physical sound present value as property."

Dans un autre article de la même revue (numéro de juillet 1960) intitulé "Hotel and motel appraisal data", l'on peut lire ce qui suit:

"Although value might be estimated on the basis of replacement or reproduction cost, less depreciation, or by comparison of sales of similar hotel properties, the

SUITE PAGE 7

SUITE DE LA PAGE 6
value indication derived by the income approach would appear to be more valid since the value of a hotel or motel property depends on its ability to earn a satisfactory return on the investment. This is not to say that the other two approaches are not important, for they may well be the most important on certain occasions. But in general, we believe hotelmen regard them primarilly as a check on the value estimated by the income approach."

(Dissidence, pages 1 à 5)

Le soussigné partage entièrement l'avis de l'évaluateur de la plaignante à l'effet que l'on ne peut procéder à l'évaluation de l'immeuble sous étude par la technique du coût de remplacement déprécié, étant donné qu'il serait plus qu'arbitraire de calculer, par cette technique, les nombreuses désuétudes fonctionnelles et économiques dont souffre l'hôtel Skyline, et dont j'ai fait l'exposé ci-dessus, en citant les témoignages mêmes des divers témoins de la plaignante.

La technique du revenu est donc la seule valable en l'instance, bien qu'il soit toujours désirable et préférable de procéder à une évaluation par au moins deux des trois techniques reconnues.

Je partage également l'avis de l'évaluateur de la plaignante que la technique de la parité ne peut nous aider dans la présente instance pour les raisons que j'ai décrites plus haut.

Pour trouver la valeur économique de l'immeuble sous étude il faut étudier quatre facteurs, à savoir: les revenus nets potentiels, le taux de rendement, l'amortissement et le taux de taxe.

(Dissidence, pages 23 et 24)

Ce point de vue de Me Fauteux fut intégralement confirmé, sur appel à la Cour Provinciale, à l'encontre de la décision majoritaire du Bureau de révision dans cette affaire, par jugement de l'Honorable Juge Yves Laurier rendu le 16 juillet 1979 (Cour Provinciale de Montréal, numéro 500-02-040373-784). L'Honorable Juge Laurier écrit:

La Cour est convaincue que cet hôtel doit être évaluée avec toutes ses désuétudes économiques et fonctionnelles, et, plus précisément, en tenant compte de ses revenus décroissants et de ses dépenses à la hausse, et elle partage entièrement l'opinion de Me Paul-J. Fauteux, c.r. qui a enregistré sa dissidence dans la décision dont appel;

CONSIDERANT que l'intimée n'a pris en considération que la méthode ou le calcul du coût de remplacement déprécié sans tenir compte de la désuétude fonctionnelle et économique;

CONSIDERANT le déficit du commerce et le fait que l'on ne puisse dire que le loyer payé par la requérante n'est pas conforme aux conditions économiques des années en cause puisque celle-ci a demandé au locateur de réduire, sinon d'annuler totalement le loyer, l'achat dudit immeuble ou du bail existant étant loin d'être un placement de tout repos;

CONSIDERANT que la valeur d'un hôtel ou d'un motel dépend de sa capacité de rapporter un revenu satisfaisant sur l'argent qu'on y a investi;

CONSIDERANT que l'estimateur de l'intimée, en n'ayant pas considéré tous les éléments de dépréciation pouvant affecter la valeur de la bâtisse, et n'ayant pas apprécié leur influence, a commis une erreur flagrante et a ainsi créé une injustice certaine à la requérante;

CONSIDERANT, que dans les circonstances de la présente instance, on peut dire que la méthode de la valeur économique est la seule qui soit inadmissible, et qu'il s'agit ici d'un cas exceptionnel, et que l'appelante ne paierait certes pas le montant établi par le Bureau de Révision pour se porter acquéreur de cet immeuble;

(pages 8 et 9)

Enfin, soulignons que le bien-fondé de l'utilisation de la technique du revenu a également été accepté par le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec, section de Montréal, dans une décision relative au Château Champlain (Canadian Pacific Hotels Ltd. -vs- Ville de Montréal -et- C.U.M., minute no 79-453, 22 janvier 1979), dans la décision relative aux Holiday Inns Chateaubriand et Seigneurie à St-Laurent (Chabri Inc. et al. -vs- Ville de St-Laurent -et- C.U.M., minute no 80-533, 14 février 1980) et dans une décision du Bureau de révision, section de Montréal, relative au Château de l'Aéroport (Canadian Pacific Hotels Ltd. -vs- Ville de Mirabel, minute no 80-834, 19 mars 1980). Ces trois dernières décisions du Bureau de révision ne limitent pas à la seule technique du revenu la technique qui doit être utilisée dans l'évaluation d'un hôtel. Au contraire, la décision du Château Champlain accepte une preuve basée sur les trois techniques traditionnelles, comme l'a fait d'ailleurs la décision relative aux Holiday Inns Seigneurie et Châteaubriand. Pour sa part, la décision relative au Château de l'Aéroport, à cause de la situation particulière de cet hôtel, ne retient que la technique du revenu et la technique du coût.

Il est cependant intéressant de noter que la décision du Bureau de révision dans l'affaire des Holiday Inns Seigneurie et Châteaubriand, tout en retenant le bien-fondé de l'utilisation de la technique du coût comme l'une des techniques à utiliser pour l'évaluation d'un hôtel, et tout en déclarant que lorsque les résultats obtenus par les trois techniques sont similaires, comme ce devrait être normalement le cas, il y a lieu d'accorder une importance égale aux résultats obtenus par chacune de ces trois techniques, il est intéressant de noter, disions-nous, que la technique du coût retenue par le Bureau, soit celle de l'expert de la compagnie plaignante, comportait une estimation de la désuétude fonctionnelle et économique au moyen de la capitalisade la différence entre le revenu net potentiel et le revenu net nécessaire, pour justifier l'investissement qui serait représenté par le coût de remplacement neuf moins la dépréciation linéaire traditionnelle.

En guise de conclusion, je ne crois pas qu'un évaluateur municipal puisse encore aujourd'hui, devant l'état de la jurisprudence ci-haut mentionnée, maintenir avec succès devant les tribunaux qu'il n'y a pas lieu d'examiner la technique du revenu ou, lorsqu'elle est applicable, la technique de parité, dans l'évaluation d'un hôtel ou motel.

SUITE DE LA PAGE 3

C'est aussi avec ces concepts que l'on identifie les secteurs les plus propices à l'informatisation dans une municipalité, qui sont les transactions et l'information pour le contrôle opérationnel et de gestion.

2– L'informatique pour la Gestion Municipale.

A– Parlons Machines ou Hardware et Programmation Software.

L'informatique s'est taillée une place que la direction ne doit plus négliger. Selon certaines données, à l'heure actuelle, le chiffre d'affaires des fabricants d'ordinateurs, aux Etats-Unis, atteint chaque année le cap des $10 milliards. Certainement que dans chacune de vos municipalités il y aura un budget pour l'informatique avant longtemps si ce n'est déjà fait. Afin que cette expérience soit heureuse et rentable, comme l'exprime la Société de Publication Sogides Inc. dans la revue Commerce de mars 1980, sous le titre: "Grandir avec l'informatique, c'est vivre un rêve en couleurs!" il faut tenter de comprendre un peu ce monde plein de technologie et de langage nouveau.

Un ordinateur se compose en général de 4 éléments. Il y a:

i) Le C.P.U. ou Central Processing Unit, qui est l'organe du traitement des données. Les informaticiens parlent de sa capacité en terme de K. Pour ne pas aller dans la technique, disons qu'un C.P.U. de 64 K peut correctement traiter des applications comptables et qu'un C.P.U. doit avoir plus de 64 K pour traiter des applications scientifiques ou des simulations.

ii) Ensuite, il y a l'organe d'entrée des données. Dans cet élément, l'on retrouve les cartes perforées, les bandes magnétiques et les terminaux à clavier qui ressemblent à un dactylo.

iii) Il y a aussi l'organe de conservation de la donnée non en traitement, qui est, dans les petits systèmes actuellement en vogue, un disque ou une diskette.

iv) Enfin, il y a l'organe de sortie de l'information, qui est habituellement une imprimante à frappes qui, dans un petit système, imprime 180 caractères par seconde, soit environ 100 lignes par minutes.

Des configurations pouvant convenir à la satisfaction des besoins de certains utilisateurs seraient chez Texas Instruments Inc.

NOM	C.P.U.	MEM. SECONDAIRE	SORTIE	PRIX
Model 770/1	64 K	Diskettes	Terminal à clavier	12 550,
Model 770/2	64 K	Diskettes	Terminal à clavier 30 CPS	14 150,
Model 774/2	96 K	Diskettes	180 CPS	30 700,
Model 774/3	96 K	1 disque 10MB	180 CPS	44 350,
Model 990/6	128 K	2 disques 25MB	180 CPS	70 800,

Nous pourrions continuer à magasiner ainsi pendant de longues heures, mais il m'apparaît que nous comprenons tous la grande variété de produits disponibles sur le marché au niveau de la machine ou du Hardware.

Quant à la programmation ou Software, il convient de rappeler qu'il existe 2 sortes de programmation, soit les Programmes du Système d'Opération qui font fonctionner la machine et qui sont habituellement fournis par le manufacturier et il y a les Programmes d'Application qui font le calcul de la paie, les enregistrements au grand Livre, etc... et qui sont achetés en plus de la machine ou qui sont conçus par des programmeurs embauchés par la Municipalité. Il est à noter que pour une

SUITE PAGE 9

Pâquet, Galardo & Nantais
Avocats
Case postale 16
Suite 810
Tour de la Bourse
Place Victoria
Montréal, Qué. H4Z 1A2
Téléphone: 866-9471
JEAN-M. PÂQUET
PIERRE GALARDO
ROBERT NANTAIS
MICHEL HEBERT

BEAULIEU, COUTU, FORTIN, LABRECQUE, PAUL & ASSOCIES
évaluateurs agréés
GILLES BEAULIEU, e.a.
MARIO COUTU, e.a.
PIERRE FORTIN, e.a.
GILLES LABRECQUE, e.a.
JACQUES PAUL, e.a.
GILLES JEANSON, ev. stagiaire
MICHEL VENNE, ev. stagiaire
SHERBROOKE (819) 565-0545
BEAUCEVILLE (418) 774-9828
SHAWINIGAN (819) 537-5157
ST-LAMBERT (MONTREAL) (514) 465-6203
JOLIETTE (514) 759-6464

SUITE DE LA PAGE 8

utilisation maximale d'un ordinateur, la Programmation ou Software coûtera souvent deux fois le prix de la machine.

B. TENDANCES.

Depuis 1970, avec l'avènement des mini-ordinateurs et la réduction du coût de ces machines, nous assistons à une diffusion de l'informatique dans les organisations. Cette diffusion met fin au traitement par lot ou "Batch", qui consiste à accumuler les transactions et à les envoyer au Département d'Informatique qui nous retournera l'information dans quelques jours. Actuellement, l'utilisateur ne remplit plus des Feuilles d'Entrée de Données ou "Source Data Sheet"; il inscrit la donnée sur un terminal à écran ou à imprimante qui, instantanément affecte l'ensemble des fichiers du système. Ceci permet une économie dans la préparation de la donnée, une amélioration de l'exactitude de la donnée et une augmentation de la rapidité d'utilisation de l'information. Cette tendance amène donc le "One-Line System" ou le système intégré en temps réel comme étant actuellement le meilleur mode de traitement des données en fonction des besoins de gestion des organisations.

Fini donc le temps des grandes salles de "Key Punch"; fini aussi le temps des grandes équipes de programmeurs, car nous assistons au développement de départements d'informatique qui sont composés de 3 ou 4 analystes fonctionnels et organiques et de 1 ou 2 programmeurs parce que ce sont les usagers qui apprennent certains languages de programmation qui sont faciles tels le Basic, l'A.P.L. et le Pascal et qui, eux-mêmes, font leur programmation d'application pour créer un fichier particulier ou pour obtenir telles ou telles statistiques particulières.

4– Comment peut-on satisfaire les besoins de traitement des données reliées à la Gestion Municipale?

A– Les Fournisseurs:

Lorsqu'une Municipalité a établi ses objectifs, ses besoins de traitement pour la gestion municipale et ses priorités dans le développement de son système, elle doit faire l'inventaire des ressources qui lui sont disponibles. Il y a dans l'industrie de l'informatique:

1– Des Experts-conseil en acquisition de système ou en satisfaction de besoins, quels qu'ils soient, pourvu que ça paie.

2– Des Manufacturiers de Gros Ordinateurs, tel I.B.M.

3– Des Façonniers ou Service Bureau où la Municipalité va porter ses données pour être traitées.

4– Des Vendeurs de Temps Partagé où, avec un terminal dans la municipalité, on peut traiter sur un C.P.U. qui est au bureau du traiteur.

5– Des Fabricants de Mini-Ordinateurs, tel Texas Instrument.

6– Des Courtiers en Equipement Usagé.

7– Des fournisseurs d'équipement périphérique.

SUITE PAGE 10

ÉVALUATION MUNICIPALE
EXPERTISE

Sullivan & Sullivan
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

NOS HOMMAGES

L'honneur du sol est de porter le fruit,

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

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

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

MARIUS DIAMENT, PRESIDENT

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

TEL.: 692-4214

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

TEL. 681-3535

Faguy, Gosselin et Associés

1015 avenue Mayrand,
Québec G1V 2W1

ÉVALUATEURS-CONSEILS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

JACQUES GOSSELIN, e.a., t.p.
JEAN-PIERRE FAGUY, b.s.a., e.a.
JACQUES PAQUET, b. sc, adm. e.a.
GILLES VEZINA, e.a.
EMILE BILODEAU, e.a.
ROGER TOUSSAINT, b. sc. adm.
RENE CAYER, c.r.a.,
MICHEL LELIEVRE, b. sc. adm.

TRUDEAU LEDUC

DURANCEAU & LAVOIE

AVOCATS et PROCUREURS

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

SUITE 400
1200 OUEST, BOULEVARD ST-MARTIN
LAVAL, QUEBEC H7S 2E4
TELEPHONE: 668-2000 – 382-6283
CASIER POSTAL 216, H7V 3P5
TELEX 05-25457

SUITE DE LA PAGE 9

8– Des Gestionnaires de centre informatique qui, pour des honoraires mensuels ou annuels, vous géreront votre centre informatique.

9– Des Fournisseurs de Programmation d'opération ou d'application, tel Systèmes Informatiques M.L.P.I. Inc., qui durant une période de 3 ans a développé le système de base de Sogides Inc. au prix de $225 000,00 (3).

B– La Démarche:

i) Lorsque la Municipalité a établi ses objectifs, ses priorités de développement et qu'elle connaît ses fournisseurs potentiels, elle détermine les spécifications en terme d'Input, d'Output, de fichiers et de procédures de traitement de la première application.

ii) Alors elle peut demander une proposition des divers fournisseurs possibles, soit les vendeurs d'ordinateurs, les façonniers, les services à temps partagé, etc...

iii) Lorsqu'elle a reçu des soumissions ou des propositions, elle doit les évaluer en tenant compte de plusieurs facteurs très importants tels:

– Le prix,
– la disponibilité de support par le fournisseur,
– le service après vente,
– la possibilité de changer de fournisseur sans avoir à recommencer à zéro à cause de l'incomptabilité des logiciels,
– la solvabilité du Fournisseur,
– la possibilité de croissance du système en fonction de la croissance de l'organisation, etc...

iv) Cette évaluation terminée, la Municipalité est prête à terminer la phase d'acquisition de service en passant une résolution ou un règlement d'emprunt si c'est un achat de machine.

5– Les autres points intéressants:

Avant de terminer, j'aimerais vous souligner divers sujets qu'il serait agréable de traiter, tels:

A) Quant une Municipalité est-elle prête à s'informatiser, si l'on considère la théorie du changement?

B) L'effet centralisateur ou décentralisateur du système d'information implanté.

C) De qui doit dépendre, en terme d'autorité, le département d'informatique?

D) La Facturation interne du coût de l'informatique à l'usager: pourquoi doit-on ou non la mettre en vigueur et comment peut-on l'installer?

Enfin, tous ces sujets seraient agréables, mais je préfère dialoguer avec vous des points qui vous préoccupent plus particulièrement et plus immédiatement.

SOURCES DE REFERENCES:

(1) "Le développement des Systèmes d'Informatique et le mythe de Sisyphe";; Beaudoin, Pierre, revue Commerce (décembre 1979 page 58).

(2) Anthony R. "Planning and Control Systems: A Framework for Analysis" Boston: Division of Research, Graduate School of Business Administration, Haward University, 1965.

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

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

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

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

Vaillancourt, Samson Genest & Associés Inc.
EVALUATION IMMOBILIERE
MUNICIPALE – EXPERTISE – EXPROPRIATION
SERVICES INFORMATIQUES
2095, boul. Charest ouest, Ste-Foy,
Tél. (418) 683-2729
120 carré St-Philippe, La Malbaie,
Tél. (418) 665-6935

CONSEILLERS
EN EVALUATION FONCIERE
AU SERVICE DU QUEBEC

évimbec inc.
Les évaluations
immobilières
du Québec

2535, boul Laurier
Sainte-Foy, Québec
G1V 4M3 / Canada
(418) 653-5151
Télex: QBC 051-3814

AU SERVICE DES
CORPORATIONS MUNICIPALES SUIVANTES:

Asbestos
Baie Comeau
Baie Trinité
Black Lake
Brome (canton)
Canton Letellier
Chute-aux-Outardes
De Grasse
Disraéli
Fermont
Fronquelin
Gagnon
Gallix
Godbout
Hauterive
Havre Saint-Pierre
Longue Pointe de Mingan
Moisie
Murdochville
Natashquan
Plessisville
Pointe-aux-Outardes
Pointe Lebel
Port-Cartier
Princeville
Ragueneau
Richmond
Rivière-Pentecôte
Rivière Pigou
Ste-Anne de Beaupré
St-David de l'Auberivière
St-Georges Est
St-Georges Ouest
St-Hubert
St-Joseph
Ste-Marie
St-Raymond
Schefferville
Sept-Iles
Thetford Mines

(418) 872-0411

GARNEAU & MOREL
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

5415, boul. HAMEL OUEST
QUARTIER LAURENTIEN,
STE-FOY G2C 1B9

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

LES EVALUATEURS
REGIONAUX INC.

JACQUES CHAGNON, ING., E.A., U.C.
YVES LANTHIER, T.D.
ANDRE CHAGNON, B.A.A.
GERMAIN VAILLANCOURT, E.A.
JEAN CHAMPAGNE, B. COMM.

140 RUE ST-EUSTACHE,
SUITE 303
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