M. GEOFFRION GUY

1600 BOUL HENRI BOURASSA BUR. 200
MONTREAL QUE
H3M 3E2

Canada Post Postage paid / Postes Canada Port payé

First Première class classe

255
VICTORIAVILLE, P.Q.

le faisceau

Volume 13 No 3
NOVEMBRE 85

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

emq association des évaluateurs municipaux du québec

Les membres de l'association en activités

Comité de formation

Les sessions de formation sur le nouveau Volume 4 annoncées dans le dernier numéro du «Faisceau» devraient se tenir le printemps prochain, à Québec et à Montréal.

Il est question que le M.A.M. fournisse une personne ressource pour former nos professeurs. Nous sommes actuellement en contact avec le M.A.M. pour établir l'échéancier de réalisation de ce projet. Dès que les dates seront connues, nous vous en aviserons par courrier.

Gérard Brahic
Comité de formation
des membres

ÉVIMBEC
Ltée Evaluateurs agréés

* Evaluation foncière * Expertise immobilière * Expropriation
* Valeur assurable * Hypothèque

Serge Dussault, É.A., A.A.C.I.
Marcel Doyle, É.A., A.A.C.I.
Adrien Garneau, É.A., A.A.C.I.
Marcel Furlong, É.A.

Siège social Québec
2535 boul. Laurier
Sainte-Foy, G1V 4M3
(418) 871-9711

Bureaux régionaux
Thetford-Mines
Sept-Îles
Baie-Comeau

Bélanger, Sauvé
Avocats ~ Barristers

Ronald Adam; Robert Alain; Christiane Béland; Marcel Bélanger, C.R.; Alain Bergeron Gérard Caisse; Michel Cantin; Mimi Côté; Richard Coutu; Michel Delorme; Sylvie Devito; Pierre Dozois; Claude J.E. Dupont; Michel Dupuy; Luc Gratton; Aline Grenon; Jacques Hurlet; Sophie Jean; Pierre Journet; Daniel Latour; Jean Leduc; Luc Lefebvre; Jean-Paul Legault; Jean-François Lemay; Daniel Mandron; Nicolas Martin; Claude Nadeau; Richard Nadeau; René Piotte; René Roy; Pierre Sauvé; Marc Simard

28e étage, Tour de la Bourse, Square Victoria
Case postale 221
Montréal, Qué. H4Z 1E6

Télécopieur: (514) 878-3053
Télex: 05-25423
Téléphone: (514) 878-3081

YVON DAGENAIS & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS CONSEILS

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

- Evaluation foncière
- Expropriation
- Assurances
- Financement
- Fiscalité
- Expertise immobilière

1400 ouest, rue Sauvé, suite 216
Montréal, Québec. H4N 1C5 332-4161

Yvon Bock, C.R., E.A.

avocat conseil

Suite 2200, 500 Place d'Armes
Montréal, H2Z 3S3 *Tél.: (514) 284-3553*

SERVITECH INC.
Evaluation municipale,
Expropriation
Expertise

G. BOISSEAU, ing. président
R. LAMONTAGNE, e.a. Vice-président
D. SAVOIE, e.a., sec.-trésorier

3360, la pérade
ste-foy, québec
G1X 2L7 bur.: 653-1850

Rédacteur du Faisceau

EDITEUR
GUY CAMPION
Secrétaire-administratif
CASIER POSTAL 1234
SUCCURSALE DESJARDINS,
MONTRÉAL 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: Imprimerie Arthabaska Inc.
370 Girouard - Arthabaska, Qué. - G6P 6S8
Tirage: 800 - Port de retour garanti.

INFORM AIDE

ANALYSE, CONCEPTION, GESTION ET VENTE DE FORMULAIRES

JEAN GIRALDEAU
REPRÉSENTANT

2525, DANIEL JOHNSON, BUREAU 600, LAVAL, (QC) H7T 1S9 (514) 337-4540

Chronique de jurisprudence
par Yvon Bock, C.R.

Problèmes d'un hôpital privé et de terrains situés dans une zone de protection d'un monument historique

Hôpital privé - *appartenant à une institution religieuse pour la poursuite de ses objets de nature charitable - incorporation comme compagnie à but lucratif - poursuite des fins charitables sans intention de profit. L.F.M., article 204 (12).*

Hôpital Notre-Dame-de-Lourdes c. Ville de Montréal, *(Cour supérieure, Montréal, dossier 500-05-018077-824 etc., jugement rendu le 20 février 1985, par l'hon. juge Gontran Rouleau).*

Dans cette cause, la compagnie de l'hôpital demandait d'être déclarée exempte de taxes foncières ainsi que le remboursement des taxes déjà versées de 853 000 $ pour les exercices de 1979 à 1984 en rapport avec son immeuble situé sur le boulevard Pie IX à Montréal.

Cet hôpital fut fondé par la Communauté des Soeurs de la Providence qui, par modification à sa loi constitutive, obtint de la céder à titre gratuit à une corporation spécialement créée aux fins de maintenir ledit hôpital. Cette cession eut lieu en 1961.

Ce changement de statut répondait aux exigences de la Loi des hôpitaux mais la nouvelle corporation demeurait sous la gouverne de la Communauté qui nommait la majorité des membres du conseil d'administration.

L'adoption de la Loi sur les services de santé et les services sociaux en 1971 amena un second changement. Pour que la Communauté puisse demeurer propriétaire de l'hôpital selon les prescriptions de cette loi, il fallait en faire un établissement privé au moyen d'une incorporation selon la première partie de la Loi sur les compagnies, c'est-à-dire transformer la corporation en compagnie à but lucratif. Ce changement fut opéré en 1974.

Se fondant sur la jurisprudence relative à l'exemption prévue dans la Loi sur l'évaluation foncière et dans la Loi sur la fiscalité municipale à l'égard des institutions religieuses ou charitables, notamment sur l'arrêt C.U.M. c. Résidence Angelica Inc., (1980) C.A. 416, et sur celui de l'affaire Clercs de St-Viateur c. Ville de Laval, (C.S.M. 500-05-001733-748, J.-E 82-1026), le juge Rouleau établit que trois conditions doivent exister pour conférer le droit à cette exemption.

La première condition est de savoir si la demanderesse est une institution religieuse ou charitable. A ce sujet, le fait d'être une compagnie à but lucratif n'est suffisant pour faire disparaître le caractère religieux ou charitable de la corporation formée par la communauté dont elle émane. Elle conserve ce caractère comme étant celui de cette communauté et le but qu'elle poursuit est toujours charitable.

La deuxième condition est de savoir si l'immeuble dont il s'agit est possédé sans une intention d'en tirer un revenu. Le juge se réfère à la position prise par la Cour d'appel dans l'arrêt relatif à l'immeuble de Résidence Angelica Inc., précité, pour dire que cette condition existe selon la preuve soumise. Le seul fait que l'immeuble produise certains revenus qui aident au soutien de l'oeuvre n'empêche pas l'exemption. La Cour d'appel s'est prononcée en ce sens en 1928 (45 B.R. 101).

La troisième condition est de savoir si l'immeuble est toujours possédé par la corporation demanderesse dans la poursuite de ses objets constitutifs. Le Tribunal se déclare d'avis que cette condition est respectée, la corporation ayant été formée pour perpétuer les buts de la communauté qui lui a donné naissance, soit, dans ce cas, l'établissement et la gestion d'un hôpital de soins prolongés; ceci fut fait en respectant les objets constitutifs de nature religieuse et charitable de ladite communauté.

Le Tribunal signale que les conditions du paragraphe 12 de l'article 204 qu'il s'agit d'appliquer envers l'hôpital en cause se distinguent de celles du paragraphe 10. Le but visé par ces deux dispositions est différent et le langage utilisé par le législateur n'est pas le même. En sorte que les décisions de la Commission municipale en rapport avec l'application du paragraphe 10 ne sont pas pertinentes en ce qui concerne l'interprétation du paragraphe 12.

Enfin le juge se base sur l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Abel Skiver Farm c. Ville de Ste-Foy, (1983) IR.C.S. 403, pour déclarer que les actions en remboursement de taxes, malgré les conclusions relatives à l'annulation des inscriptions au rôle d'évaluation et de perception, ne sont pas sujettes aux courtes prescriptions des articles 171 & 172 de la Loi sur la fiscalité municipale.

0 - 0 - 0

Terrains à zonage restrictif - *situés dans l'aire de protection d'un monument historique classé suivant la Loi des biens culturels - impossibilité d'utilisation profitable sans autorisation dont l'obtention est discrétionnaire - valeur présente fortement dépréciée.*

C.U.M. c. Baystate Corporation, *C.P. Montréal, 1984, C.P. 250, rendu par M. le juge Jacques Biron).*

Il s'agit d'un appel d'une décision du Bureau de révision suivant laquelle l'évaluation des deux terrains appartenant à Baystate avait été réduite à une valeur symbolique de un dollar (1 $) chacun sur les rôles de 1977 à 1979.

Un des terrains était vacant alors que l'autre était occupé par un bâtiment de peu d'importance. Les évaluations inscrites aux rôles étaient, pour le ter-

Suite page 4

rain vacant, de 102 000 $ en 1977 et de 121 000 $ en 1979, et pour le terrain construit de 260 000 $ en 1977 et de 262 000 $ en 1979. Pour ce second immeuble, les évaluations comprennent une valeur de bâtiment de 27 900 $ en 1977 et de 29 900 $ en 1979 mais ces valeurs n'étaient pas contestées.

Ces immeubles sont situés sur le boulevard Dorchester ouest, près de la rue Guy, à Montréal, dans l'aire de protection de la chapelle de la maison-mère des Soeurs grises, cette chapelle ayant été classée monument historique en 1975 en vertu de la Loi de 1972 sur les biens culturels.

La compagnie Baystate avait acheté ces deux immeubles contigus en décembre 1974 au prix de 450 000 $. En raison de la classification de la chapelle des Soeurs grises et des conséquences qu'elle a sur les propriétés en cause situées dans la zone de protection du bien classé, et en raison aussi des règlements municipaux adoptés en 1976 & 1978 affectant l'utilisation possible des terrains, la compagnie intimée concluait que ses terrains sont devenus pratiquement «hors commerce».

Le Tribunal rappelle le principe voulant que l'évaluation municipale doit être basée sur les conditions d'existence et d'utilisation des immeubles au temps de l'évaluation, sans tenir compte des conditions du passé ou du futur.

Différents événements peuvent survenir dans le cours d'une année qui sont susceptibles d'affecter la valeur des propriétés. Parmi ces événements possibles, il y a le zonage établi en vertu des lois municipales, la réserve pour fins publiques et le zonage établi selon la Loi sur la protection du territoire agricole. La jurisprudence a établi que certains de ces événements sont de nature à exercer une influence immédiate sur la valeur des propriétés et que l'évaluateur devait en tenir compte, sans attendre la réaction du marché.

Le juge expose l'effet de ces événements en empruntant l'explication donnée par le juge Monet dans l'arrêt Samson c. Ville de St-Bruno, (C.A.M. 500-09-000776-764, le 13 septembre 1978, J.E. 78-765) où il est dit que l'effet d'un règlement de zonage «parc» est de faire éclater le droit de propriété suivant ses attributs en créant une véritable servitude foncière, étant donné que la destination du bien se trouve modifiée indépendamment du propriétaire, en sorte qu'on peut dire que c'est la substance de la propriété qui est modifiée et non la substance du droit de propriété.

Les conséquences résultant de l'inclusion d'un immeuble dans l'aire de protection d'un autre immeuble classé en vertu de la Loi sur les biens culturels peuvent être différents selon que l'immeuble affecté se trouve, au moment où l'aire de protection prend naissance, utilisé de façon profitable ou non puisque cet événement entraîne pratiquement un gel de l'immeuble dans l'état où il se trouve. S'il advient qu'un immeuble comme celui de Place Ville-Marie se trouve inclus dans une aire de protection d'un immeuble classé propriété culturelle, celà n'aurait pas pour effet en soi de réduire la valeur alors que si l'immeuble affecté est un terrain vacant, celui-ci devient pratiquement impossible à développer.

Car, sous la Loi des biens culturels, le propriétaire ne peut savoir ce qui lui est possible de faire comme développement ou amélioration parce que tout est laissé à la discrétion ministérielle. Dans le présent cas, les démarches entreprises par l'intimée pour savoir ce qui lui était permis ont débouché sur une impasse. D'une part, le Bureau du patrimoine veut que le bâtiment existant soit préservé et, d'autre part, ce Bureau laisse entendre que l'intimée pourrait construire sur le terrain vacant alors que cette construction, vu le zonage existant, sur un terrain de cette grandeur, serait une aventure financière irréalisable.

L'effet de la loi n'est pas, en théorie du moins, aussi définitif qu'un zonage parc. Il y a toujours la possibilité d'obtenir une autorisation du ministre concerné. Mais, tant que cette permission n'est pas obtenue dans le sens d'une utilisation rationnelle et profitable, il n'est pas légitime d'évaluer la propriété de la même façon qu'un terrain non affecté.

Le Tribunal, faisant état que les propriétés en cause ne peuvent être mises à leur meilleur usage et qu'elles doivent demeurer dans leur état actuel tant qu'une permission du ministre ne sera pas obtenue, déclare que leur seule valeur est celle de l'usage actuel qui demeure seul permis.

A tout considérer, le Tribunal en vient à la conclusion qu'il n'y a pas lieu pour lui d'intervenir pour modifier la décision rendue par le Bureau de révision réduisant la valeur de chacun des terrains à la valeur nominale de un dollar (1 $).

Dorion & Hallissey Inc.

EVALUATEURS CONSEILS

GILLES DORION, ING. E.A.

1808 ouest, rue Sherbrooke,
Suite 406,
Montréal — H3H 1E5
Tél (514) 937-2453

2065 ouest, boul Charest,
Suite 101,
Québec — G1N 2G1
Tél (418) 681-6019

Quelques indications en vue de l'implantation d'un système d'information

L'auteur de cet article est Monsieur Jean Marc Couture, é.a., directeur adjoint du Service d'évaluation de la Ville de Granby. Il a participé à divers projets de recherche au sujet des rôles d'évaluation des municipalités du Québec, en collaboration avec le ministère des Affaires municipales.

De par sa profession, l'évaluateur analyse le comportement du marché immobilier dans le but de comprendre l'interaction des divers éléments qui le composent. L'analyste immobilier se doit donc de posséder une ou des sources d'information fiables.

La source d'information qui est probablement la plus digne de confiance est sans nul doute celle que contrôle l'utilisateur.

Sa fiabilité provient du fait que les renseignements inclus dans cette banque de données sont vérifiés avant son inclusion dans ledit système.

Le problème à résoudre lors de l'élaboration d'un système d'information relève des objectifs que veut atteindre l'évaluateur. Il doit alors définir de façon la plus précise possible ses besoins actuels et futurs. Il doit aussi déterminer le rôle exact que le système d'information doit accomplir.

Lorsque les caractéristiques de base (besoins et objectifs) du système recherché sont définies, nous devons procéder à l'analyse de l'étape suivante, soit l'analyse des alternatives.

Trois choix possibles

Actuellement, il y a à mon avis trois solutions susceptibles d'être envisagées dans la recherche d'un système d'information. Ce sont, le système non informatisé, le système partiellement informatisé et, finalement, le système totalement informatisé. Bien qu'il puisse exister de légères variantes, nous concentrerons nos recherches sur ces trois solutions.

Le système non informatisé est relativement simple à définir; il s'agit d'un ensemble de données classées selon un système de référence et que l'on retrouve communément sous forme de dossier ou de fiche. L'information est disponible et prête à utiliser de façon rapide, dans le cas où nous avons besoin d'un petit échantillon de données.

Par exemple, le système de carte McBee est un type de système non informatisé assez efficace. Ce système permet un classement ordonné des données, de par la forme de cette carte, et un accès instantané à l'information.

La promptitude de cette facilité d'accès à l'information provient du fait que lorsque nous avons besoin de renseignements, nous n'avons qu'à définir les critères de base ou caractéristiques physiques désirées. Par une simple opération manuelle, soit un tri avec une aiguille, nous pouvons retirer les cartes qui contiennent les renseignements recherchés.

Le système semi-informatisé reprend en partie les bases de l'hypothèse précédente en y ajoutant une touche de technologie. Deux éventualités s'offrent alors: soit l'informatisation des données à traiter avec la possibilité d'en extraire les renseignements de base dans le but d'en faire l'analyse de façon manuelle; soit la possibilité d'analyser par un procédé informatique les données qui ont préalablement été retenues de façon manuelle.

Ce procédé suppose une opération supplémentaire si on le compare au système non informatisé. Il nous oblige en effet à manipuler les données plus d'une fois. Cependant, la rapidité avec laquelle le travail est effectué minimise cette double manipulation.

Nous n'avons qu'à penser au système de traitement de textes que la plupart des micro-ordinateurs possèdent. L'évaluateur peut se servir de la technologie pour produire un rapport-type complet dans un délai plus que raisonnable. On parle ici de quelques minutes.

Des données sur ordinateur

Enfin, la troisième hypothèse consiste en un système totalement informatisé où les données sont conservées sur bandes ou disques et les analyses sont représentées sous forme de programme informatique. La grande qualité de ce système, c'est qu'il permet de traiter les données de façon dynamique.

Ici, la technologie accomplit la plus grande partie du travail que l'on peut qualifier de répétitif. Cela n'affecte cependant en rien l'importance du rôle de l'évaluateur professionnel. Celui-ci demeure le maître des données qui sont incluses dans le système, la façon de les traiter et les conclusions.

Contrairement à la croyance populaire, nous n'avons pas besoin d'une maxi-machine pour accomplir toutes ces opérations. Il existe à l'heure actuelle sur le marché plusieurs micro-systèmes capables de réaliser toute cette tâche.

La difficulté majeure de cette approche provient du fait qu'il n'existe pas sur le marché de logiciels

Suite page 7

• ÉVALUATIONS MUNICIPALES • EXPERTISES
• EXPROPRIATION • SERVICE CONSULTATIF
• ÉVALUATIONS INDUSTRIELLES

beaulne, charles, fournier
ÉVALUATEURS INC.

9 ST ELZEAR EST, VIMONT, LAVAL H7M 1B9 TEL. 381-3223 669-1755

diament & associés
évaluateurs-conseils

MARIUS DIAMENT
B.A., R.R.A., S.C.V., R.M.U., e.a.e., e.a.
Président, évaluateur-conseil

Québec:
1001, rte de l'Église
Suite 501
Ste-Foy G1V 3V7
Tél.: 418 - 653-6688
Télex: Transtec QBC 051-3786 (Local 234)

Montréal:
Tél.: 514 - 849-9728

Deschênes, Fortier
AVOCATS ET CONSEILLERS JURIDIQUES

MARCEL DESCHÊNES
AVOCAT, ÉVALUATEUR AGRÉE

900, PLACE D'YOUVILLE, SUITE 710
QUÉBEC, G1R 3P7

BUR.: (418) 692-3315
RÉS.: (418) 651-5165

Pâquet, Galardo & Nantais
Avocats

JEAN-M. PÂQUET — PIERRE GALARDO
ROBERT NANTAIS — MICHEL HEBERT
LUCY TRUDEAU — MARK SHAMIE

Case postale 16, suite 2124
Tour de la Bourse, Place Victoria
Montréal, Québec, H4Z 1A2
Téléphone: 866-9471

La Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc.
Affiliée à Thérien, Dansereau, Courcelles et Ass. Inc.

Gilles Maillé, e.a.
Germain Vaillancourt, e.a.

140, rue St-Eustache, Suite 6
St-Eustache, Québec, J7R 2K9
Tél.: 472-9851

SOCIETE D'INFORMATIQUE
R.O.G. INC.

Les spécialistes de l'Informatique Municipale

SYSTÈME INFORMATIQUE D'ÉVALUATION MUNICIPALE
*

- Service bureau
- Télétraitement
- Système clé-en-main

- CALCUL DE LA VALEUR DE REMPLACEMENT
  - Permet d'utiliser des MODELES TYPES
  - Analyse des données du marché
- RÔLE D'ÉVALUATION
  - Complet
  - Sommaire
- INTERROGATION CONSTANTE DU RÔLE D'ÉVALUATION
- INDEX
  - Nom du/des propriétaire(s)
  - Situation
  - Cadastre
- CERTIFICATS PERSONNALISES
- ETIQUETTES DE CORRECTION DU RÔLE
- INTEGRATION COMPLÈTE AU:
  - Système de taxation
  - Système d'urbanisme
  - Système de perception
  - Système droit sur mutation
  - Système de taxation complémentaire

2840, boul. St-Martin est
Duvernay, Laval (Québec)
H7E 5AI (514) 324-0520

130, Grande-Allée ouest
Québec (Québec)
G1R 2G7 (418) 524-2431

SOCIETE D'INFORMATIQUE
R.O.G. INC.

capables de répondre aux règles déjà établies en évaluation immobilière.

Il existe bien certains programmes d'analyse de rendement, mais il n'y a pas de programmation toute faite qui puisse répondre à nos attentes. Bien que cette difficulté soit de taille pour certains, je suis en mesure de prétendre qu'il y a moyen, avec un minimum d'effort, de produire des logiciels simples et opérationnels.

Des critères d'acceptation

Dans le but de prendre une décision éclairée dans le choix du système et une fois que les hypothèses envisageables sont émises, on définit les critères d'acceptation. Ceux-ci détermineront dans quelle mesure on devra attacher de l'importance aux alternatives émises précédemment.

Une fois de plus, la forme à adopter pour la détermination de ces critères est laissée au choix de chacun. Cependant, je suggère une approche simple, celle de la méthode comparative. L'essentiel de cette méthode consiste à mesurer les coûts, les avantages et les inconvénients imputables à chaque alternative. La mesure est déterminée par une série de questions fondamentales, dont voici quelques exemples:

- Quels sont les coûts du personnel et du matériel requis pour la mise au point du système, son exploitation et son entretien?
- Quelle est la capacité de réponse aux objectifs définis antérieurement?
- Quels sont les risques d'une mise au point inadéquate ou d'un mauvais fonctionnement du système?
- Quel est le niveau de complexité pour l'utilisateur?
- L'expansion est-elle possible au niveau de l'exploitation?
- Quels sont les délais pour posséder l'information?
- Quelle est la qualité de données pouvant être traitées?

A partir du statu quo

Une fois que les questions de base sont posées, il faut y répondre. Selon moi, il y a deux façons de répondre à ces questions, soit qualitativement et quantitativement.

L'approche qualitative nécessite un choix fait selon l'avantage qui maximise ou l'inconvénient qui minimise les critères d'évaluation. Quand à l'approche quantitative, elle vise à déterminer avec le plus de précision possible les coûts ou quantités attribuables.

L'évaluation des alternatives se fait en fonction du statu quo, car il est plus facile de comparer avec ce qui est déjà en place, surtout lorsque l'on ignore la quantification attribuable aux critères d'évaluation. Cependant, on peut palier à cet état de chose en comparant sous forme de tableau les alternatives, comme nous le démontre le tableau qui suit.

Critères	Alternatives			
	Statu Quo	1°	2°	3°
Coût du personnel et du matériel requis				
•Mise au point du système	N	P	M	G
•Exploitation du système	N	P	M	G
•Maintenance du système	N	P	M	G

N: Nul, P: Petit, M: Moyen et G: Grand

On répète donc l'analyse pour toutes les questions précitées. Avant de procéder à l'étape suivante, il est primordial d'exécuter l'étape précédente avec la plus grande rigueur possible, car il s'agit d'une phase déterminante dans le choix d'un système d'information.

Le choix de la solution

La dernière étape à franchir, somme toute la plus importante, correspond au choix de l'alternative. Le choix de cette solution optimale doit être qualitativement en accord avec les critères de base qui nous apparaissent comme les plus importants.

Certes, la solution universelle n'existe pas, car chaque cas d'implantation de système d'information est particulier. Il faut le traiter comme tel.

En résumé, l'évaluateur a besoin d'un système de gestion de l'information qui porte sur les données économiques du marché immobilier. Ce système ne se définit pas nécessairement comme entièrement mécanisé et il s'offre sous différentes options, comme nous l'avons démontré.

ALONZO MALOUIN
ÉVALUATEUR AGRÉÉ
COURTIER EN IMMEUBLES

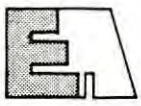
Évaluation foncière
Prêts hypothécaires
Expropriation
Expertise

- agricole
- commerciale
- industrielle
- résidentielle
- gain de capital

Expertise sur dossier d'évaluation municipale

716 St-Omer, Drummondville, J2C 3T2, Qué.
C.P. 413, J2B 6W3 Tél.: (819) 477-3838

BEAULIEU
COUTU
& ASSOCIES



évaluateurs agréés

EXPERTS CONSEILS
EN AMÉNAGEMENT
ET ENVIRONNEMENT

323 boul. Manseau, Joliette, Qué. (514) 759-6464
1272, boul. St-Maurice, Shawinigan (819) 537-5157
8, rue Desaulniers, St-Lambert (514) 465-6203

Rapport du président présenté à l'assemblée annuelle

Pour le bénéfice des membres qui ne pourront assister à l'assemblée annuelle de l'Association, le président Monsieur Jacques Paquet, nous a confié le rapport qu'il présentera à cette occasion; nous le publions donc dans les lignes qui suivent.

Le comité du journal

Il me fait plaisir, comme le veut la tradition, de vous présenter le rapport des activités de notre association pour l'année 1984-1985.

Depuis octobre 1984, le conseil d'administration s'est réuni à 6 reprises. L'implication des directeurs a permis à l'Association de faire connaître sa position sur plusieurs dossiers et promouvoir le travail de ses membres et la profession parmi les différents intervenants du monde municipal.

Ainsi le comité des dossiers spéciaux s'est réuni à plusieurs reprises pour évaluer les implications de l'article 65-1 et présenter un mémoire au Ministre des Affaires municipales. Ce comité travaille également, actuellement, avec l'U.M.R.C.Q. à la préparation d'un contrat cadre servant de base pour les ententes entre les municipalités et les évaluateurs pour la confection et la continuité des rôles d'évaluation.

Le comité d'admission, recrutement et inventaire a fait pour sa part une campagne de sensibilisation et de recrutement parmi les personnes travaillant à la confection des rôles d'évaluation en leur faisant parvenir une brochure décrivant notre Association, ses buts et ses objectifs. Ce travail a porté fruit et nous avons accepté dans nos rangs 75 membres.

Le comité du congrès, quant à lui, a su encore cette année se surpasser pour faire de notre rencontre annuelle une réussite et ce par son choix judicieux du site, ses conférenciers et ses différentes activités. Les membres du comité ont travaillé un an à la préparation de ce congrès de Pointe au Pic afin qu'il soit des plus enrichissants pour chacun des participants.

Le comité de la formation des membres travaille actuellement sur la structuration d'un cours ou clinique portant sur un sujet souvent demandé mais qui demande beaucoup de préparation, ce projet de session de perfectionnement étant axé sur l'information à la base des rôles. De plus le comité a entrepris des démarches auprès du M.A.M. pour que celui-ci nous apporte son concours quant à la formation des professeurs que nous avons l'intention de retenir pour dispenser le cours sur le nouveau volume 4.

Le comité du journal a investi beaucoup de temps et d'énergie à la rédaction, au montage et au financement du Faisceau. La publication d'un journal n'est pas une mince tâche, mais grâce à la détermination des membres du comité, il y a eu 4 parutions.

Le comité des activités spéciales, de son côté, a permis la réalisation de cette journée.

Notre Association a été présente lors de rassemblements importants dans le monde municipal et ce dans le but de faire connaître notre travail d'évaluateur municipal; elle a participé au congrès de l'U.M.Q. à Québec les 19 et 20 avril dernier dans le cadre d'un atelier sur l'évaluation et la fiscalité; elle a également participé au congrès de l'U.M.R.C.Q. à Montréal le 13 septembre par le biais d'une clinique sur l'évaluation.

Comme vous pouvez le constater, l'Association est des plus actives.

Je tiens, en cette fin de mandat, à remercier tous les directeurs de leur disponibilité, de leur collaboration et de l'intérêt qu'ils manifestent pour la cause de l'évaluation foncière.

Notre Association doit demeurer forte et continuer à s'affirmer comme intervenant important dans le monde municipal, et pour ce faire, il est nécessaire d'avoir une relève au sein du conseil d'administration et une grande participation aux diférentes activités.

Merci.

Jacques Paquet
Président

THERIEN
DANSEREAU
COURCELLES
& ASSOCIES, INC.
EVALUATEURS AGREES

CONSEILLERS
EN ÉVALUATION MUNICIPALE

1306 EST, STE-CATHERINE
MONTRÉAL, QUÉ
H2L 2H5
TÉL. 522-2233

JACQUES
PAQUET
ÉVALUATEUR AGRÉÉ

RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE,
EXPERTISE IMMOBILIÈRE,
EXPROPRIATION, HYPOTHÈQUE.

ÉVALUATEUR EN IMMEUBLES

2690, Boul. Hamel,
Québec G1P 2J2

1018, Boul. Pie XI,
Val Bélair G0A 1G0

Tél.: (418) 871-9186

EN B.R.E.F.

par: Me Yvon Genest

Me Yvon Genest, au moment où les articles devaient nous parvenir, était en convalescence, Me Christian Beaudoin, président-adjoint du Bureau de Révision de l'Evaluation Foncière, a gracieusement accepté de le relever pour cet article; nous le remercions très sincèrement de son concours, et nous profitons aussi de cette chronique pour souhaiter à Me Genest un prompt retour à la santé.

Le comité du journal

L'expérience passée démontre que parmi les plaintes d'importance que le Bureau convoque, 40% au moins se règlent par voie de recommandation acceptée dans les jours qui précèdent l'audition, souvent le matin de l'audition.

C'est dire que 40% des plaintes d'importance (au-delà d'un million d'évaluation) pendantes devant le Bureau pourraient fort bien disparaître des rôles par voie de décision sommaire pour peu que les parties ouvrent leurs dossiers. La convocation par le Bureau ne sert que de catalyseur sinon de signal à l'ouverture du dossier et souvent les parties en viennent à une entente.

Une cause moindrement importante exige une division d'au moins deux membres et en moyenne une semaine d'enquête. Les avis d'audition sont envoyés 3 à 4 mois à l'avance pour permettre aux parties d'être prêtes. Le Bureau a réservé le temps de ses membres et si une recommandation est acceptée le matin de l'audition ou même quelques semaines avant l'audition, il est impossible de re-céduler d'autres plaintes.

Et pourtant le Bureau aurait besoin de ce temps pour entendre les causes contestées.

Du point de vue des municipalités, combien il aurait été utile et financièrement rentable de régler par décision sommaire ces plaintes sans attendre la convocation du Bureau. Ces plaintes (qui se règleront sur recommandation acceptée) auraient pu facilement se régler dès leur réception par l'évaluateur pour peu qu'on se donne la peine de les étudier.

Le Bureau entend présentement les plaintes d'importance déposées avant 1982. C'est dire qu'en 1981, un contribuable a déposé une plainte contestant une évaluation d'au-delà d'un million. Dans 40% des cas, il aurait suffi d'étudier la plainte pour en arriver à une entente et procéder par voie de décision sommaire.

Plutôt, on a choisi d'attendre la convocation du Bureau. Les mêmes valeurs ont été déposées en 1981, 1982, 1983 et 1984. En 1984, la cause a été appelée mais une des parties a demandé une remise, l'autre y a consenti. La même valeur a été déposée pour 1985. A cause des pertes de temps ci-haut expliquées, cette cause ne sera reconvoquée qu'en 1987. Alors, et seulement alors, on fera une étude sérieuse pour découvrir qu'on aurait dû s'entendre en 1980?

Alors la municipalité, au lieu de rembourser n $, devra rembourser n x 8 $, plus intérêts sur 8 ans, plus frais?

Ce fardeau financier additionnel et inutile ne dépend pas du Bureau. Le Bureau, à chaque année, a fait parvenir copie des plaintes et à la municipalité et à l'évaluateur et les statistiques nous démontrent que 40% de ces plaintes peuvent être réglées.

Il s'agit d'implications financières énormes. Et la solution ne dépend pas du Bureau. Les parties n'ont qu'à étudier le problème, le Bureau sanctionnera dans un délai de quelques jours.

C'est en prenant conscience de ces possibilités que le Bureau a décidé de sensibiliser les municipalités à ce sujet.

Les municipalités, en surveillant de plus près et en insistant sur l'étude des plaintes devant le Bureau, y trouveront leur intérêt en éliminant des empêchements pour le Bureau à entendre et disposer promptement des plaintes contestées.

Une étude hâtive des plaintes comporte pour les municipalités les avantages suivants:

1- Rôle et budget plus près de la réalité.
   a) Les plaintes fondées sont réglées sur le champ. Le remboursement se fait à même le budget de l'exercice financier en cause.
   b) Les plaintes non réglées peuvent faire l'objet d'une réserve fixée par l'étude ce qui éliminera les mauvaises surprises plus tard et permettra une plus grande stabilité d'une année à l'autre.
   c) Les erreurs à la base des plaintes fondées ne seront pas reproduites dans les rôles subséquents.
2- Les frais d'intérêts seront diminués.
3- Une grande partie des frais judiciaires seront éliminés.
4- Les élus seront au courant, auront plus de contrôle sur les argents impliqués dans les plaintes devant le Bureau. Il est à remarquer que dans l'économie de la L.F.M., l'évaluateur est complètement autonome et indépendant jusqu'au dépôt du rôle. Après le dépôt d'une plainte, l'évaluateur n'est plus qu'un témoin. Ce sont les municipalités et les corporations municipales qui deviennent parties au litige. Ce sont elles qui subissent les conséquences pécuniaires. Il est donc normal que les élus exercent un droit de regard qu'ils ont peut-être abdiqué dans le passé.

D'autre part, l'évaluateur peut trouver son avantage dans une telle façon de procéder.

Suite page 10

1- Il est plus facile d'étudier une plainte de l'année en cours que de devoir remonter à plusieurs exercices financiers.
2- Il n'y aura plus de cas où un évaluateur relève les dossiers préparés par un ou plusieurs de ses prédécesseurs.
3- Le nombre de plaintes étant devenu plus constant d'année en année, il est plus facile d'anticiper des effectifs qui prévoient une charge de travail constante. Dans la situation présente, on se berce d'illusions pendant les années où peu de plaintes se plaident pour se réveiller fébrilement lorsque le Bureau commence l'audition intensive de certaines catégories de plaintes.

Il va sans dire qu'une opération mise-à-jour des plaintes, effectuée dans un grand nombre de municipalités, pourrait éliminer un grand nombre de plaintes des rôles, épargnerait un temps précieux devant le Bureau et, en peu de temps, les objectifs de tous seraient atteints, à savoir:

- Les rôles seraient corrigés dans l'année de leur dépôt.
- Les budgets traduiraient plus la réalité.

En plus de cette opération auprès des municipalités, le Bureau a, depuis quelques mois, adopté deux nouvelles mesures nécessaires pour éliminer les pertes de temps dans l'audition des plaintes d'importance.

1. Aucune remise, même de consentement, n'est accordée sauf en cas de force majeure (décès, maladie grave, etc.). Les parties reçoivent des avis d'audition plusieurs mois à l'avance et il est inexcusable qu'elles ne soient pas prêtes à procéder au jour fixé. D'autant plus qu'il s'agit de plaintes vieilles de plusieurs années.
2. Aucune cause commencée n'est ajournée à moins de force majeure. Si l'audition commence, elle durera jusqu'à la prise en délibéré. Ceci élimine souvent l'attente des notes et autorités et de la transcription des notes sténographiques.
   Les parties savent combien de temps durera leur preuve, elles peuvent consulter la partie adverse sur la preuve de cette dernière. Si l'audition est ajournée, il faut reprendre presqu'à zéro, il faut transcrire, il y a perte de temps.

Ces mesures qui semblaient draconiennes au départ ont été mises en application pendant un certain temps et, finalement, plusieurs procureurs et évaluateurs se sont déclarés en accord avec cette politique et nous ont dit l'apprécier.

Le Bureau entend donc continuer dans cette voie.

Le Président-adjoint,
Christian Beaudoin, avocat.

Les estimateurs professionnels

Leroux Beaudry Picard et associes inc.

Evaluation immobilière
pour fins de
taxation
expropriation
hypothèque
assurance
fiscalité
succession
investissement

MONTREAL
110, Place Crémazie
Bureau 220
Montréal, Québec H2P 1B9
Téléphone (514) 384-4220

RIMOUSKI
244, avenue de la Cathédrale
Rimouski, Québec G5L 5J4
Téléphone (418) 723-4113

Jos. Leroux, ing., E.A.
Robert Beaudry, ing., E.A.
Jean N. Picard, ing., E.A.

L'Association des Evaluateurs Municipaux du Québec est à la recherche de personnes pour animer les sessions de perfectionnement qu'elle projète de produire prochainement.

Ceux et celles qui pensent avoir les qualités requises, et de la disponibilité, sont priés de faire parvenir leur curriculum vitae, au plus tard le 29 novembre 1985, au secrétariat de l'association, dont l'adresse est la suivante:

Case postale 1234,Succursale Desjardins,
Montréal, Québec,H5B 1C3.

(418) 683-1330

LOUIS M. GAGNÉ

ÉVALUATEUR AGRÉÉ
CONSEILLER EN ÉVALUATION FONCIÈRE

1409-4, PARC HOLLAND, QUÉBEC, QC G1S 3R3

BEAUPRÉ, TRUDEAU

AVOCATS

Bureau 1804, Tour de l'Est
C.P. 128, 2 Complexe Desjardins
Montréal, Canada, H5B 1B3

Téléphone (514) 281-1533
Télex 055-60971 Barmont
Bélinographie (514) 281-1537

STIM

Un Système intégré de Traitement des Informations du Marché

EN PRIMEUR

IST en tête au Québec en gestion de l'information foncière municipale **innove** maintenant avec **STIM, le système de traitement des informations du marché.**

EN EXCLUSIVITÉ

- **STIM,** système modulaire adapté pour le traitement individuel et de masse sur micro et mini-ordinateur.
- **STIM,** outil nécessaire à l'exploitation nouvelle de toutes les données et statistiques clés.

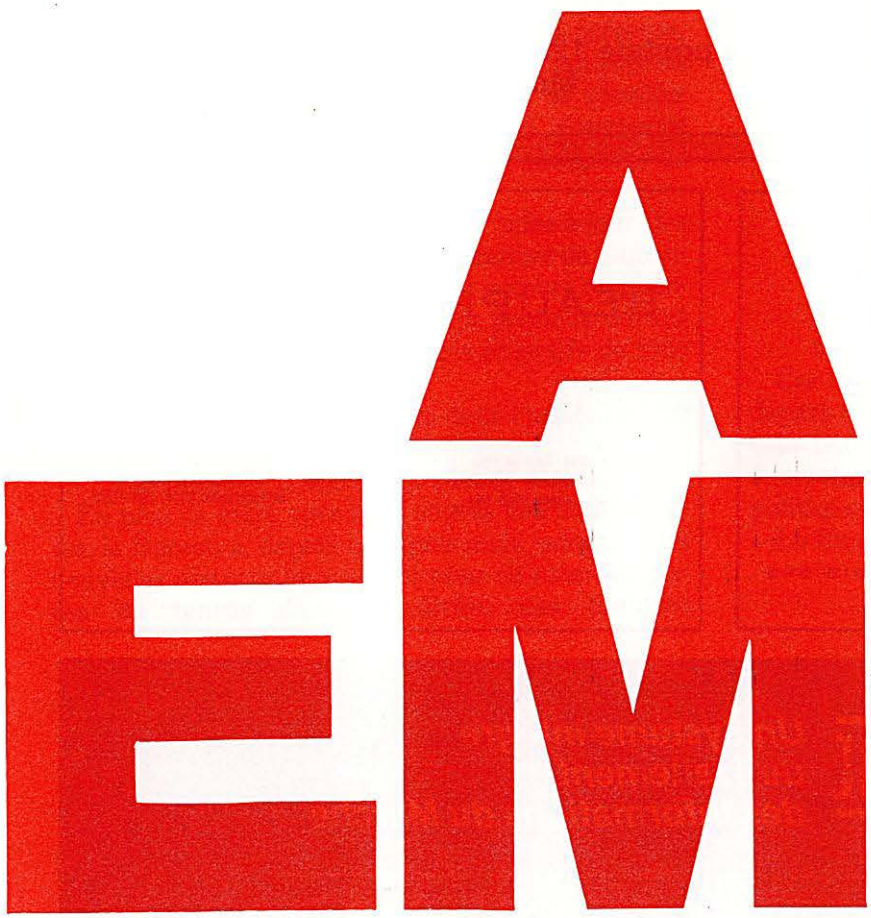
*Reconnu au Québec et en Amérique selon les normes scientifiques et gouvernementales.

2, Complexe Desjardins
25e étage, Tour est
Montréal (Québec)
H5B 1B3
(514) 284-1111

IST DOMAINE FONCIER ET MUNICIPAL

L'INDUSTRIELLE - SERVICES TECHNIQUES

MONTRÉAL • QUÉBEC • CHICOUTIMI • OTTAWA



Président
M. Jacques Paquet
Vice-président
M. Jean-Marc Couture
Secrétaire-trésorier
M. Louis Tisseur
Président sortant
M. Rosaire Cayer
Secrétaire administratif
M. Guy Campion
Les comités
Activités spéciales
Robert Lachapelle, président
Laurent Fortier, vice-président
Réjean Roy, personne ressource
Admission, recrutement & inventaire
Louis Tisseur, président
Jean-Luc Bélanger, vice-président
Laurent Fortier, personne ressource
Congrès (1985)
Rosaire Cayer, président
Daniel Villemure, vice-président
Réjean Roy, coordonnateur

Dossiers spéciaux
Rosaire Cayer, président
Robert Charbonneau, vice-président
Jean-Luc Bélanger, personne ressource
Réjean Roy, personne ressource
Jean-Jacques Rozon, personne ressource
Daniel Villemure, personne ressource
Formation des membres
Gérard P Brahic, président
Jean-Marc Couture, vice-président
Denis Bisson, vice-président
Journal «Le Faisceau»
Daniel Villemure, président
Jean-Jacques Rozon, vice-président
Diane Bélanger, personne ressource
Relations publiques
Jacques Paquet, président
Robert Charbonneau, vice-président
Guy Campion, personne ressource