

GUY GEOFFRION
1600 H BOURASSA O
BUREAU 200
MONTREAL
QUEBEC
H3M 3E2

le faisceau

Volume 14 no 3
Octobre 1986



association des évaluateurs
municipaux du québec



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



L'honorable juge Richard Beulieu, président de la Commission municipale du Québec lors de son allocution au congrès 1986 de l'Association des Évaluateurs municipaux du Québec.

Bélanger, Sauvé

Avocats

RONALD ADAM
ROBERT ALAIN
MANON BEAUCHEMIN
DENYS BEAULIEU
CHRISTIANE BELAND
LOUISE BELANGER
MARCEL BELANGER, C.R.
ALAIN BERGERON
GERARD CAISSE
MICHEL CANTIN
MIMI CÔTÉ
RICHARD COUTU
MICHEL DELORME

ALAIN-CLAUDE DESFORGES
SYLVIE DEVITO
PIERRE DOZOIS
CLAUDE J. E. DUPONT
MICHEL DUPUY
*ALINE GRENON
JACQUES HURLET
SOPHIE JEAN
PIERRE JOURNET
MICHEL LANCTÔT
CLAUDE LAPIERRE
MICHAEL LARIVIÈRE
*Aussi Membre du Barreau de l'Ontario

LUC LEFEBVRE
JEAN-PAUL LEGAULT
JEAN-FRANÇOIS LEMAY
DANIEL MANDRON
NICOLAS MARTIN
CLAUDE NADEAU
RICHARD NADEAU
RENE PIOTTE
ALAIN RONDEAU
PIERRE SAUVÉ
MARC SIMARD
FRANCINE TOURANGEAU
FRANÇOIS TREMBLAY

28IEME ETAGE TOUR DE LA BOURSE
SQUARE VICTORIA
CASE POSTALE 221
MONTREAL QUE H4Z 1E6

TELECOPIEUR (514) 878-3053
TELEX 05-25423
TELEPHONE (514) 878-3081

CONGRÈS

Nous avons le plaisir de vous annoncer la confirmation de réservation du congrès 1987:

HÔTEL LA CHAUDIÈRE, HULL

Comme entendu lors de la plénière tenue à l'Estérel lors du dernier congrès, nous vous demandons des suggestions sur le déroulement des activités de ce prochain congrès 1987.

Vous savez déjà que la préparation d'un tel congrès commence dès maintenant, par conséquent, toutes les idées nouvelles que vous nous apporterez devront nous être envoyées au plus tard le 20 octobre 1986.

De plus, nous vous demandons de bien vouloir transmettre notre message à votre conjoint(e), nous tenons aussi à considérer leurs suggestions au programme des activités sociales.

En espérant vous lire sous peu!!!!!!!

Le Comité du Congrès 1987
Diane Bélanger
Normand Choquette

Adresse:
Congrès 1987
2957, avenue De Carignan
Montréal, Québec
H1N 2Y3

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

avocat conseil

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

Rédaction 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 d'Arthabaska Inc.
370, rue Girouard - Arthabaska, Qué. - G6P 6S8
Tirage: 800 - Port de retour garanti.



SERVITECH INC.

Évaluation 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



YVON DAGENAIS & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS CONSEILS

Yvon Dagenais

B.A., B.Sc.A., ING., E.A.

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

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

332-4161

INFORM AIDÉ

ANALYSE, CONCEPTION, GESTION ET VENTE DE FORMULAIRES

JEAN GIRALDEAU
REPRESENTANT

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

Prédominance du loyer économique sur un loyer contractuel déficient

• **Propriétés à revenus:** — pour la technique du revenu, il faut utiliser un loyer économique selon le marché locatif plutôt que le loyer conventionnel qui est manifestement trop bas par rapport à ce marché.

• **Communauté urbaine de Montréal c. Dame Sam Gitman et Ville d'Outremont** (1986) R.J.Q. 329, rendu par le Juge Louis-G. Robichaud de la Cour Provinciale à Montréal.

Il s'agit d'un appel logé par la C.U.M. contre une décision du Bureau de révision qui avait décidé de réduire de 4 000 \$ l'évaluation d'une propriété semi-commerciale située à l'encoignure des rues Laurier et Querbes à Outremont.

Cette propriété construite en 1912 comptait trois étages et elle contenait deux logements et trois locaux commerciaux. Le principal de ces locaux ayant front sur la rue Laurier, qui est une artère commerciale était occupé par un magasin Perrette. Cet établissement commercial occupe ce local en vertu d'un bail d'une durée de 25 ans devant prendre fin en 1993 et dont le loyer est de 325 \$ par mois, soit 4 000 \$ par année.

Le locataire principal du magasin Perrette a, à un certain moment sous-loué ce même local au locataire actuel pour un loyer de 14 000 \$ par année, soit à un taux de 9,50 \$ le pied carré comparativement à celui de 2,79 \$ calculé sur la base de 4 000 \$.

Les loyers conventionnels payés par les quatre autres locataires de l'immeuble sont à un niveau comparable avec les prix courants du marché.

Tout le litige est fondé sur le fait que le commerçant Perrette paye pour son local au propriétaire de l'immeuble, un loyer de 2,79 \$ le pied carré, loyer que l'évaluateur a qualifié de dérisoire, au lieu de 9,50 \$ le pied, ce qui entraîne un manque à gagner pour le propriétaire intimée de 10 000 \$ par année, ce qui serait corrigé si le loyer de Perrette était d'un montant comparable à ceux du marché locatif actuel.

L'évaluateur a utilisé la technique du revenu et la technique de parité. Pour l'application de la technique du revenu, il a fait ses calculs en fonction du revenu que l'on pourrait qualifier de normal et réel. Puis en accordant une importance égale de 50% aux résultats obtenus par ces deux techniques, l'évaluateur est parvenu à une valeur réelle de l'immeuble de 202 000 \$ pour le rôle de 1983 et de 213 000 \$ pour celui de 1984.

Le Tribunal se déclare d'opinion que l'évaluation faite par le Bureau de révision est manifestement erronée parce qu'elle est fondée uniquement sur l'application de la technique du revenu en fonction du revenu actuel découlant d'un bail dont le loyer est incroyablement sous-estimé puisqu'il est de 2,79 \$ le pied carré au lieu de

9,50 \$.

Le juge rappelle que dans une instance comme celle-ci, la technique fondamentale est celle de la parité, les autres techniques devant être considérées comme subsidiaires. Or, l'évaluateur a comparé un terrain et un bâtiment dans le voisinage immédiat de la propriété de l'intimée pour en arriver à ses conclusions sur la valeur de parité. Ceci n'a d'ailleurs été nullement contredit par l'intimée.

Le Tribunal se dit d'accord avec les prétentions de l'appelante sur le point que pour les fins d'évaluation, ce qui doit être pris en considération ce sont tous les droits afférents à un immeuble pris dans leur ensemble, et non pas seulement les droits du propriétaire actuel. Dans un arrêt de 1983, dans l'affaire Ville de Longueuil c. Pacific Plaza Corp., la Cour d'appel a reconnu que la valeur doit être recherchée en considérant le loyer économique lorsque le loyer conventionnel est sujet à caution parce qu'il provient d'un bail à long terme pour un loyer plus ou moins élevé et elle déclarait que la valeur marchande du bâtiment que l'évaluateur doit évaluer c'est la valeur de tous les droits de toutes personnes dans ce bâtiment.

Faisant référence à la doctrine du faisceau de droits, le juge fait part que cette façon d'envisager le problème apparaît comme étant la plus logique puisque autrement les organes d'évaluation seraient portés à fonder leur jugement sur des critères qui ne correspondent pas à la réalité.

Puis, le juge, mentionnant le fait que l'intimée a fondé son argumentation sur le seul critère de l'acheteur prudent, en émettant la proposition qu'un tel acheteur n'aurait pas été prêt en 1983 à offrir un prix basé sur le loyer économique puisque, à cette époque, il aurait été dans l'impossibilité de l'obtenir, est d'avis que cette argumentation, parce qu'elle ne tient pas compte de tous les droits, tel que mentionné dans l'arrêt de la Cour d'appel, n'est pas fondée.

Le juge considère donc qu'il aura fallu appliquer, à l'intérieur de la technique du revenu, la notion du revenu économique plutôt que celle du revenu conventionnel. Il semble, dit-il, y avoir consensus de la jurisprudence moderne sur ce point.

Le Tribunal se déclare aussi d'opinion que l'évaluateur a eu raison d'avoir recours aux techniques de parité et du revenu économique plutôt qu'à la seule technique du revenu conventionnel comme l'a fait le Bureau de révision.

En conclusion, le Tribunal écarte les évaluations établies par le Bureau de révision, retient celles obtenues par l'évaluateur tout en les ajustant en fonction de la proportion médiane●

Allocution de M. Jean-Paul Arsenault

sous-ministre adjoint ministère des Affaires municipales

Chers Amis,

Il m'est agréable, pour une deuxième année consécutive, de vous adresser la parole à l'occasion de vos assises annuelles, et ce en tant que sous-ministre responsable au ministère des Affaires municipales des questions d'évaluation et de fiscalité foncières. Ces questions s'ajoutent à d'autres responsabilités qui me sont assignées.

Votre domaine, soit plus particulièrement l'évaluation foncière, ne laisse pas indifférent le milieu politique, tant provincial que municipal. Il en est de même des contribuables.

Les questions, les besoins, les problèmes et les solutions envisagées sont nombreux. Plusieurs nous le rappellent fréquemment et notre bouillant directeur général à l'évaluation foncière au M.A.M. se charge en plus de ne pas y manquer. Je suis donc très sensible et très conscient de votre réalité, et il me fait plaisir aujourd'hui de refaire le point avec vous.

Lors de votre dernier congrès, je déposais, pour consultation, un projet de cahier d'information sur la continuité des rôles, cahier préparé par la D.G.E.F. dans le cadre de sa mission d'information et pour répondre aux interrogations du milieu. Le tirage initial de 500 copies a été rapidement épuisé et nous avons dû rééditer à plusieurs reprises pour atteindre en circulation une quantité globale qui, me dit-on, se situerait aujourd'hui autour de 1 000 exemplaires.

Cette consultation a produit les fruits espérés: le milieu s'est exprimé.

De cette expression, il ressort qu'il y a un pressant besoin d'information générale sur la continuité des rôles. Ces besoins peuvent se résumer ainsi:

- faire deux documents d'information: l'un abrégé dégageant les thèmes principaux et l'autre davantage technique définissant les balises de la continuité des rôles, indiquant des options le cas échéant, de même que les modalités générales d'application. Ce dernier cahier doit aussi être spécifique sur les équivalents informatiques et répondre aux besoins et aux interrogations sur la question générale de l'information foncière sous-tendant les rôles, sa gestion et son exploitation.

Ce matériel d'information doit être de format compact, imprimé recto-verso, être rédigé en un effort de vulgarisation et, lorsque possible, suggérer des avenues diverses; ne pas être coercitif mais toujours se situer dans le respect des objectifs originaux de la réforme administrative de l'évaluation foncière, soit:

- l'uniformité administrative, et
- la recherche de l'équité.

Ce matériel d'information doit se situer dans l'application de la loi et de la réglementation relatives à l'évaluation foncière.

C'est ainsi qu'un comité technique a été formé pour s'interroger sur la réglementation, sa pertinence, sa qualité et, le cas échéant, l'amélioration à y apporter pour faciliter la continuité des rôles dans la préservation des acquis et le respect des objectifs originaux déjà mentionnés.

Je préside ce comité et ce dernier est formé des représentants des organismes suivants:

- votre association;
- la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec;
- l'U.M.Q.;
- l'U.M.R.C.Q.;
- les trois communautés urbaines et régionales; et
- le ministère des Affaires municipales.

Ici, je tiens à souligner la collaboration positive de votre association qui a assis son intervention sur une consultation générale de ses membres. Cette consultation, survenue à l'occasion d'un séminaire que vous teniez à Drummondville en mars dernier, a permis d'avoir l'opinion des évaluateurs municipaux des diverses régions du Québec. Se sont alors exprimés les évaluateurs tant des firmes privées que ceux des services permanents, et nous avons ainsi obtenu l'expression des besoins tant des milieux ruraux qu'urbains, de même que des modalités souhaitées pour les grands comme pour les plus petits ensembles.

Je vous remercie de cette contribution; elle nous est précieuse, nous aide dans l'analyse que nous faisons actuellement et facilite notre tâche dans la recherche, le cas échéant, de solutions répondant à l'ensemble du Québec municipal.

Bien que nos travaux sur l'analyse de la réglementation en évaluation foncière soient très avancés, je ne puis vous révéler le détail des améliorations envisagées. Il nous reste une vérification générale des conclusions à faire, une consultation des organismes représentant le milieu municipal, de même que des démarches de niveaux administratifs et politiques à compléter.

Je voudrais cependant vous indiquer l'orientation générale envisagée sans pour autant compromettre et restreindre la poursuite du dossier.

Les amendements se situeraient sous les signes suivants:

- simplicité administrative;
- efficacité administrative;
- suppression d'irritants;
- ouverture sur les équivalents informatiques;
- respect des objectifs originaux de la réforme administrative de l'évaluation foncière;
- facilité de compréhension des règles de continuité des rôles.

A titre d'exemple et bien que je ne puis maintenant entrer dans le détail, les travaux d'analyse n'étant pas encore complétés, je vous mentionne, à titre indicatif et de façon non limitative, les points suivants faisant l'objet d'une attention particulière;

- option sur le relevé des conditions d'occupation des trois logements et moins, surtout lorsque le marché est suffisant et qu'une preuve directe peut être utilisée;
- possibilité de baliser l'étendue du marché à compiler sur les formulaires de vente 1.3 pour éviter la transcription de transactions non requises dans la période d'analyse propre à un rôle donné;
- suppression en équilibrage de rôle de la référence à l'écart type relatif qui trop souvent n'est pas significatif;
- maintien des balises de 5 ans en équilibrage et indexa-

(suite à la page 5)

tion, de même que celle du plancher de 60% en indexation;

- révision totale de la question du sommaire des rôles, suppression de la remise de ce sommaire au ministère et recherche d'une solution davantage en harmonisation avec les besoins budgétaires et administratifs des municipalités;

- suppression de l'article prévoyant obligatoirement le dépôt au conseil d'un rapport explicatif lorsqu'il y a indexation ou équilibrage;

- ajout, en annexe au règlement, des fiches de l'édition II du M.E.F.Q.;

- instauration de balises souples pour le passage d'application de l'édition I à l'édition II du M.E.F.Q. et faciliter la transition;

- ajout d'un ou de volets intercalaires, dits de continuité de rôle, afin de préserver l'historicité des données et éviter d'effacer les dossiers ou d'y apposer des «autocollants»;

- ajout de versions informatisées des volets de certaines fiches, y inclus des volets intercalaires de continuité des rôles, le tout à devenir disponible chez l'Éditeur officiel du Québec;

- option, sous étude, d'une alternative à ces volets de fiches restituées mécaniquement; cette solution qui pourrait peut-être conjuguer le lazer pouvant possiblement être aussi adaptée au rôle lui-même;

- fixation envisagée de balises à un substitut informatique de la banque de données du marché, de même que recherche pour la fixation de critères facilitant l'établissement d'équivalents informatiques en général.

Je vous fais grâce des détails et j'omets sûrement d'autres points, mais j'ai voulu vous indiquer le caractère et l'orientation générale de la démarche que nous suivons mais sans pour autant limiter. Je suis certain que l'ampleur des indications fournies répond à vos attentes.

Je ne vous dis pas que dégager un consensus fut chose facile, mais je vous dis que la démarche globale est positive et qu'en tant que président de ce comité et sous-ministre responsable, je dois veiller à ce que ce dossier soit traité de façon objective, dans une perspective globale pour l'ensemble du Québec, et sans compromission des objectifs originaux qui sous-tendent la réforme de l'évaluation foncière.

Notre calendrier d'action sur ce dossier vise une entrée en vigueur du règlement amendé pour l'automne de cette année. Vous comprendrez que je ne puis préciser davantage des impondérables pouvant survenir, mais il demeure que nous visons les délais les plus courts.

Par la suite, le matériel d'information afférent sera préparé et nous trouverons les moyens de le diffuser, mais compte tenu de la disponibilité de nos ressources.

Un autre dossier, dont je voudrais vous entretenir, est celui des amendements législatifs prévus pour ce printemps.

Ce projet de loi omnibus vise plusieurs questions du domaine municipal. Pour votre secteur, je vous indique surtout les points suivants:

- préciser les activités donnant lieu à la taxe d'affaires pour clarifier la portée de cette assiette fiscale surtout suite à des jugements;

- rajuster le délai de dépôt des rôles de nouvelle génération pour la C.U.M. et la C.U.Q. pour tenir compte de besoins qui leur sont propres;

- simplifier les critères de base sur la fixation des immeubles admissibles aux régimes de paiement tenant lieu de taxes municipales. A ce titre, il est proposé que le double critère d'appartenance et d'utilisation soit remplacé par le premier seulement;

- prolonger l'option d'application du régime de licences et permis en lieu de taxes d'affaires en milieu rural, et ce dans

l'attente d'une solution davantage globale sur la taxe d'affaires et le rôle de valeur locative si jamais nous y parvenons;

- enfin, simplifier le mode de calcul administratif de l'assiette imposable des emprises de voies ferrées. Je tiens ici à souligner la collaboration des entreprises de chemin de fer et des municipalités pour arriver enfin à une solution sur une situation qui pourrissait depuis des années.

Certes nous ne pouvons présumer des décisions de l'Assemblée Nationale, mais j'ai voulu vous indiquer des suggestions que nous proposons.

Il reste toujours d'autre part la question de l'article 65-1 de la loi sur la fiscalité municipale; cette question est sous étude et nous avons reçu des suggestions d'un comité de travail de l'U.M.Q. et de la Chambre de commerce de la province de Québec. Un groupe de travail, formé de consultants de l'extérieur du gouvernement, vient d'être formé et nous ne pouvons pour l'instant, compte tenu de l'état d'avancement des travaux, ni indiquer d'orientations, ni indiquer de calendrier. Il reste encore beaucoup de travail à faire en ce dossier, y inclus une consultation du milieu pour s'assurer d'une solution juste et raisonnable. Nous visons dans la mesure du possible, une échéance de ces travaux pour l'automne.

Bien d'autres dossiers nous occupent dans votre domaine; mentionnons seulement la réforme cadastrale, le régime fiscal préférentiel des boisés privés et l'ensemble de la question de l'évaluation, de la taxation, des remboursements et des compensations relatives aux propriétés agricoles. Pour les deux premiers, nous attendons des positions officielles avant de les communiquer, ce que nous espérons faire bientôt, et le dernier sujet, soit celui des fermes, est sous étude avec un autre ministère.

En termes d'information, nous envisageons le plus tôt possible une action sur les points suivants:

- finaliser et distribuer le matériel d'information sur la continuité des rôles, dès que les amendements réglementaires seront en vigueur. Profiter de cette occasion pour tenir compte des suggestions reçues sur le cahier publié pour consultation en mai dernier et y insérer en préambule un exposé sur les fonctions inhérentes au rôle d'évaluation et ses effets sur les paiements de transfert, les quotes-parts, divers programmes et la recherche de l'équité pour le contribuable. Cet ajout permettrait de mieux sensibiliser les élus de la pertinence d'une action soutenue mais raisonnable en continuité des rôles;

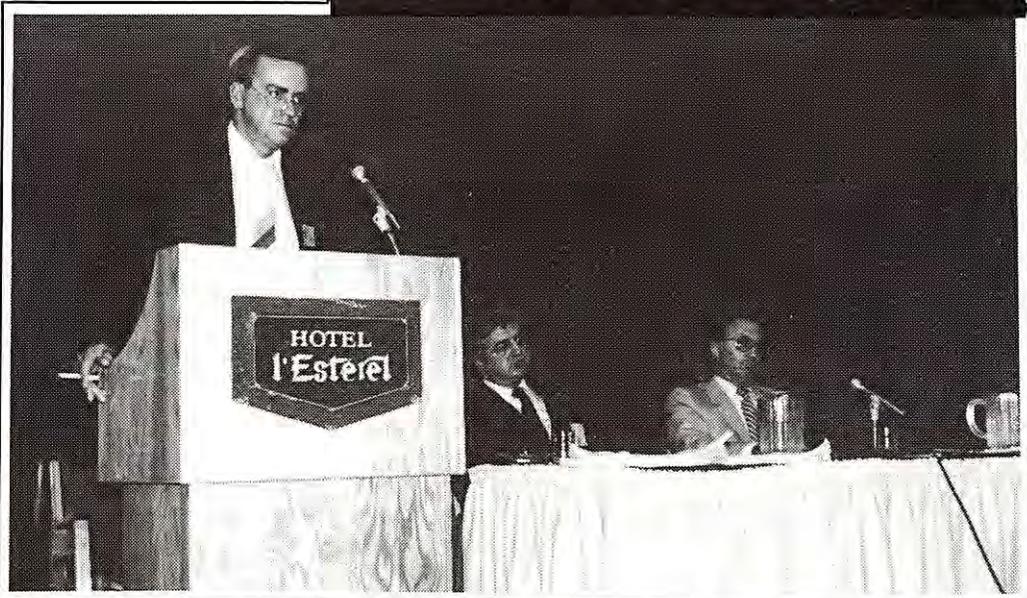
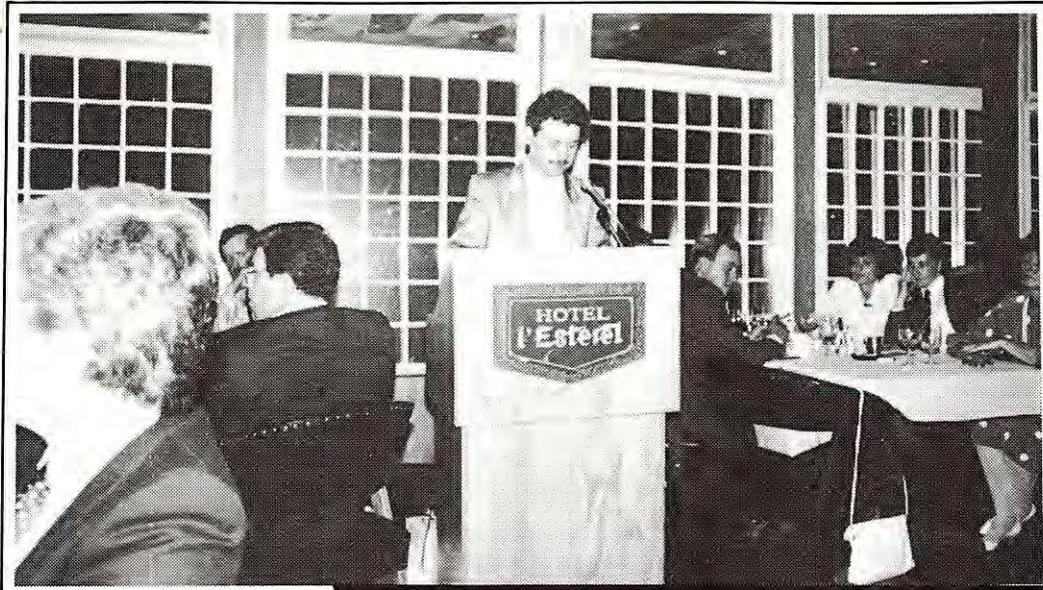
- indiquer au milieu le caractère des amendements législatifs de notre projet de loi omnibus de ce printemps suite à sa sanction;

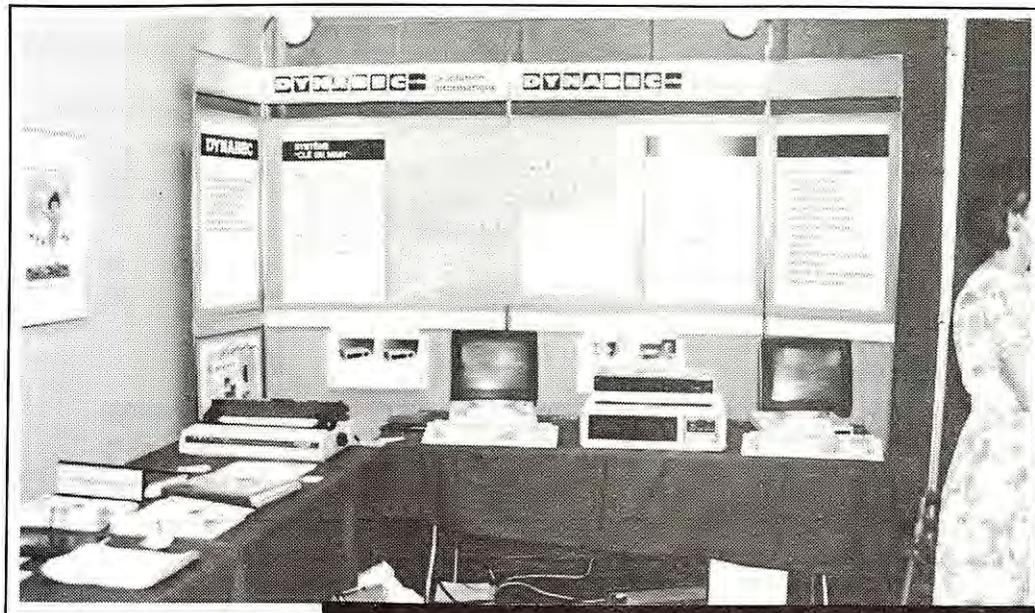
- indiquer les modalités propres au nouveau régime préférentiel relatif aux boisés privés suite à la sanction du projet de loi 2 du ministère du Revenu, ce projet modifiant en les simplifiant les règles déjà existantes;

- profiter de ce dernier événement pour indiquer les effets possibles dans l'inscription au rôle des références fiscales relatives aux fermes et boisés, et traiter en même temps d'autres questions y relatives, tout en faisant certains rappels;

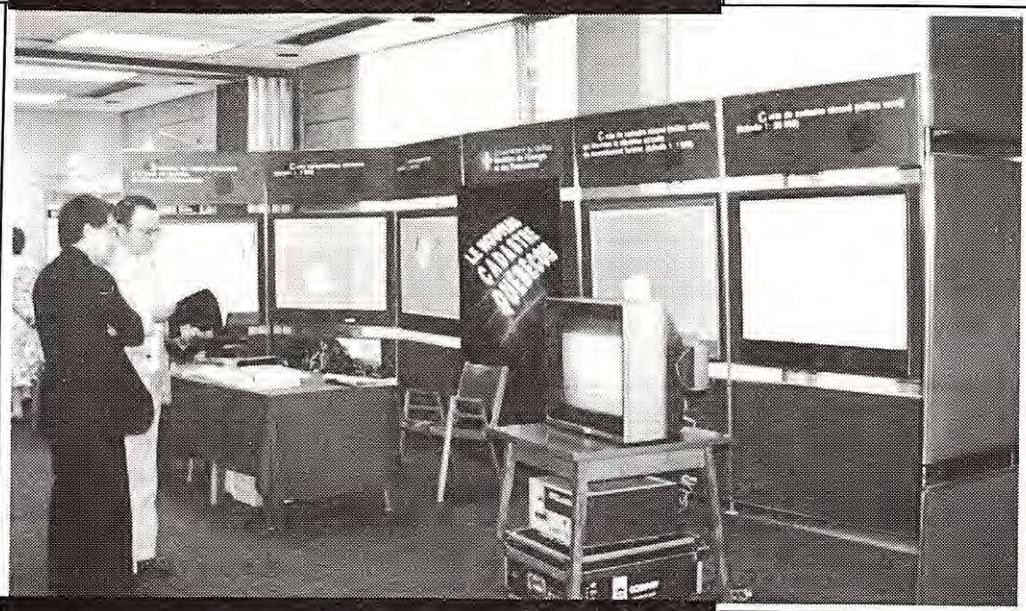
- enfin, informer le milieu sur la réforme cadastrale et ses modalités d'application et conséquences pour le monde municipal, y inclus l'évaluation foncière et la matrice graphique base du système d'information.

Nous sommes conscients que parmi ces informations il y a une certaine urgence afin que vous teniez compte de plusieurs de ces questions dans les rôles que vous préparez cet été pour dépôt cet automne. Aussi, entendons-nous vous





Merci

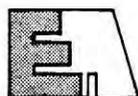


à nos



exposants!

BEAULIEU
COUTU
& ASSOCIÉS



évaluateurs agréés



EXPERTS CONSEILS
EN AMÉNAGEMENT
ET ENVIRONNEMENT

323 boul. Manseau, Joliette, Qué.
1272, boul. St-Maurice, Shawinigan
8, rue Desaulniers, St-Lambert

(514) 759-6464
(819) 537-5157
(514) 465-6203



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

(418) 683-1330

LOUIS M. GAGNÉ

ÉVALUATEUR AGRÉÉ
CONSEILLER EN ÉVALUATION FONCIÈRE

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

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

Les
estimateurs
professionnels

**Leroux
Beaudry
Picard**

et
associés
inc.

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

MONTREAL
110, Place Cremazie
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.

Allocution du président de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés

•Lors du congrès de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec

Je profite de l'occasion pour remercier l'Association des Évaluateurs Municipaux de m'avoir invité à vous adresser la parole à l'occasion de votre congrès annuel.

Si l'on refait un bref historique de la naissance de la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec, il faut se souvenir, que ce fut possible grâce aux efforts des membres qui composaient votre association, l'association des experts en expropriation et un groupe de l'Institut Canadien.

Dès que la formation de la Corporation fut complétée, certaines frictions entre individus émergèrent et par conséquent, nos deux organisations se sont développées parallèlement mais non conjointement.

Depuis les dernières années, la Corporation a démontré, par l'intermédiaire de son Bureau, que cette dernière était dirigée par ses membres et non par quelques personnes qui ont trop entravé le développement et les bonnes relations avec ceux qui gravitent dans le milieu de l'évaluation.

Cette tendance de vouloir réunir les forces s'est accentuée avec le conseil actuel. Lors de la nomination du conseil que je préside, nous nous sommes attardés à restructurer tous nos comités et finaliser certains dossiers importants pour mieux envisager notre développement.

Nous sommes rendus à mettre de l'avant le déve-

(suite de la page 5)

revenir bientôt, et ce dès le mois de juin. A cette fin, j'apprécierais que nous puissions organiser ensemble un séminaire d'information et je vous invite à arrêter avec notre directeur général à l'évaluation foncière les modalités nécessaires. Il est bon et souhaitable de travailler ensemble et les exemples de coopération réciproque sont nombreux et tout à l'honneur de votre association. Je profite de l'occasion pour vous en remercier.

Comme vous le voyez, l'action ne manque pas et je vous fais grâce de plusieurs dossiers touchant d'autres secteurs d'activités de notre ministère, mais tout aussi essentiels.

Chose certaine, nous sommes convaincus de l'importance de l'évaluation foncière et de votre mission et nous nous employons à répondre au rôle qui nous incombe face à cette mission.

Nous comptons sur vous pour que les objectifs de la réforme administrative de l'évaluation foncière soient maintenus.

En terminant, je vous dis mon espoir, ma confiance et je vous encourage à continuer la démarche entreprise dans une perspective sérieuse et sans cesse renouvelée au service de la collectivité.

loppement d'un programme de formation continue en matière agricole, sur des différentes techniques d'évaluation surtout en matière industrielle et dans d'autres sphères professionnelles que l'évaluateur agréé pourra exercer. Tout ce programme demande, au préalable, de réviser, composer ou appliquer les nouvelles théories en matière d'évaluation afin de se doter d'outils d'enseignement et mettre en place graduellement à moyen terme un programme de recyclage permanent et obligatoire.

Je peux vous annoncer que la Corporation parallèlement procèdera à l'inspection professionnelle de tous ses membres sur une période de 3 à 4 ans afin d'émettre des standards tant en matière municipale que privée.

Tous ces standards s'imbriquent dans la refonte de nos règlements et par surcroît, de notre code de déontologie. Je peux vous annoncer que nous recommandons à nos confrères de procéder à un programme de publicité électronique écrit et parlé afin de faire connaître ce qu'est un évaluateur agréé.

Comme vous le constatez, je viens aujourd'hui vous demander d'unir nos efforts et vous faire réaliser de la force que nous pourrions posséder ou que nous pourrions nous donner.

Actuellement, je réalise que si nous conjugons nos efforts, nous allons démontrer que nous prenons en charge notre destinée. Je veux souhaiter que l'Association devienne le véhicule de consultation en matière d'évaluation municipale pour la Corporation et de cesser d'offrir deux canaux d'intervenants.

Je crois, que finalement, nous démontrerons que nous voulons nous assumer comme de vrais professionnels et que nous deviendrons des collaborateurs du développement municipal et non être perçus comme un mal nécessaire.

Et quand on pense «Éthique» si nous démontrons que nous nous assumons, il faudra que les politiciens nous donnent les moyens d'exercer notre rôle entier.

Mais je crois que c'est ensemble que nous pourrions le réaliser.

Raymond Lacombe, é.a.
Président Corporation professionnelle
des évaluateurs agréés du Québec

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 Béclair G0A 1G0

Tél.: (418) 871-9186



diamant & 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, lortier

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

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

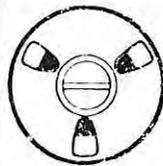
Tél.: 472-9851

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



SOCIÉTÉ 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 5A1 (514) 324-0520

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



SOCIÉTÉ D'INFORMATIQUE

R.O.G. INC.

ÉVIMIBEC

Ltée Évaluateurs 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



**THERIEN
DANSEREAU
COURCELLES
& ASSOCIÉS, INC.**
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

**CONSEILLERS
EN ÉVALUATION MUNICIPALE**

1306 EST. STE-CATHERINE
MONTREAL, QUÉ.
H2L 2H5
TEL 522-2233

- ÉVALUATIONS MUNICIPALES ● EXPERTISES
- EXPROPRIATION ● SERVICE CONSULTATIF
- ÉVALUATIONS INDUSTRIELLES



beaulne, charles, fournier

ÉVALUATEURS INC.

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

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



**DOMAINE FONCIER
ET MUNICIPAL**

L'INDUSTRIELLE - SERVICES TECHNIQUES

MONTRÉAL • QUÉBEC • CHICOUTIMI • OTTAWA

Aux intervenants en matière d'évaluation foncière et de fiscalité municipale

Projet de loi 40

Le 19 juin 1986 était adopté le Projet de loi 40: Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale.

Ce projet de loi de 32 articles nous intéresse plus particulièrement à onze articles différents, à savoir:

• **Article 1:**

modifie la définition du mot «immeuble» à l'article 1 de la Loi sur la fiscalité municipale pour prévoir qu'un objet mobilier n'est un immeuble au sens de cette loi que s'il a été *attaché* à perpétuelle demeure à un immeuble par nature et non simplement placé sur ou dans un tel immeuble. Ainsi donc, dans un restaurant ou un hôtel, les couteaux, les fourchettes, les meubles, etc. ne pourront être portés au rôle d'évaluation. Il en est de même pour les lits d'hôpitaux, les ordinateurs, etc.

• **Article 2:**

modifie le mode de répartition obligatoire pour les dépenses d'évaluation entre les corporations municipales membres d'une municipalité (article 11, L.F.M.). Maintenant, lorsqu'il n'y a pas d'entente, cette répartition se fait proportionnellement au potentiel fiscal de chaque corporation municipale membre. Ce même article 11 donne la définition de ce qu'est le potentiel fiscal.

• **Articles 3 et 4:**

modifient le mode d'évaluation des terrains qui forment l'assiette de la voie ferrée d'une entreprise de chemin de fer. Ce mode d'évaluation est prévu aux articles 48 à 54 qui sont désormais remplacés par un nouvel article 48. Il s'agit maintenant de multiplier la superficie à cette assiette d'emprise de voie ferrée par le taux résultant de la division de l'évaluation totale des terrains inscrits au rôle à la date de son dépôt par la superficie totale du territoire de la corporation municipale à cette date. Cette dernière superficie totale est celle contenue dans le périmètre de la municipalité et non celle qui apparaît au rôle, ce dernier contenant trop d'exclusions. Pour obtenir la superficie totale officielle, il faut référer au répertoire des municipalités où est publiée la superficie calculée par le ministère de l'Énergie et des Ressources, ce dernier ministère étant responsable des mesures officielles relatives au territoire.

• **Article 6:**

introduit l'article 131-1, L.F.M. Maintenant, le ministre des Affaires municipales peut déposer une plainte suite à un avis d'évaluation mais aussi suite à une demande de compensation et ce, dans un certain délai prévu et qui est le même que celui accordé aux contribuables.

• **Article 12:**

modifie l'article 204, L.F.M. Pour qu'un immeuble soit exempt de toute taxe foncière municipale ou scolaire, il doit répondre aux exigences de l'article 204 - L.F.M. Il est à noter que le critère d'utilisation a été éliminé de cet article, seulement le critère d'appartenance demeure. Cette disposition simplifie le processus administratif d'admissibilité et de paiement de compensation tenant lieu de taxes. Ainsi, un immeuble admissible à ces compensations l'est entièrement même s'il est partiellement ou entièrement inutilisé,

non occupé ou en construction (réf.: art. 32 - L.F.M.).

A titre d'exemple, la partie d'une école vacante devient éligible au programme de compensation et il en est de même d'un hôpital en construction lorsqu'il répond aux prévisions de l'article 32 fixant les conditions d'inscription au rôle d'un bâtiment en construction.

Cet amendement a pour effet d'élargir la composition de l'assiette fiscale tout en apportant une simplification administrative.

A noter que l'article 208, visant les tiers occupants, reste avec ses effets.

• **Article 16:**

modifie l'article 210, L.F.M. Un immeuble occupé par un gouvernement étranger ou un organisme international peut maintenant être exempté de toute taxe foncière municipale ou scolaire que l'occupant en soit propriétaire ou non.

Dans le même sens, le versement d'une compensation par le ministre des Affaires municipales est aussi élargi.

• **Article 17:**

modifie l'article 211, L.F.M. Relativement au plafond d'imposition relatif aux terrains de golf. Celui-ci n'est plus fixé maintenant à 2 500 \$ l'hectare mais varie d'année en année en fonction de la variation moyenne des valeurs de terrains inscrits au rôle.

• **Article 18:**

modifie l'article 232, L.F.M. En autant que l'on respecte les critères établis par l'article 232, l'activité en cause est imposable au rôle de la valeur locative, qu'elle soit exercée ou non à des fins lucratives. L'effet de cet amendement est d'arrêter l'interrogation sur la composition de cette partie de l'assiette fiscale, en précisant l'intention originale du législateur.

• **Articles 23 et 26:**

reportent respectivement le dépôt du premier rôle d'évaluation à l'exercice financier 1988 et le dépôt du rôle de la valeur locative aussi à l'exercice financier 1988 pour les corporations municipales régies par le Code municipal. Le résultat de cet amendement est d'accorder un délai supplémentaire à la C.U.M. et à la C.U.Q. pour le dépôt des rôles de nouvelle génération et d'autre part, de prolonger pour le milieu rural l'utilisation de licence et permis au lieu du rôle de valeur locative.

Les autres articles de ce Projet de loi 40, bien que très intéressants, ne viennent que baliser ce qui vient d'être analysé ou préciser un point d'ordre technique ou encore établir les dates de prise d'effet de ces nouvelles dispositions législatives.

Ces quelques commentaires faits ici ne sont pas des avis légaux et sont faits sous toute réserve des décisions d'un tribunal compétent en la matière. Il s'agit strictement de considérations informatives en vue d'assister le milieu et sous réserve de la phrase précédente.

A noter enfin que ces amendements prennent effet dans les rôles servant au prochain exercice municipal.

La Direction générale
de l'évaluation foncière

Le professionnalisme de l'évaluateur municipal devant le bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec

Allocution de M. Gaétan Boucher, directeur du service de l'évaluation communauté urbaine de Montréal, à l'occasion du congrès de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il convient de définir ce qu'est le professionnalisme. Le Petit Robert le définit comme suit: «caractère professionnel d'une activité». Il s'agit selon la même source, d'un qualificatif d'une occupation déterminée, dont on peut tirer ses moyens d'existence. Il s'agit donc de l'exercice d'un métier qui a un certain prestige par son caractère intellectuel et par la position sociale de ceux qui l'exercent.

On peut donc avancer que l'activité de l'évaluateur doit être exercée avec toute la rigueur intellectuelle que sont en droit de s'attendre les clients ou l'employeur de celui-ci.

Dans le cas de l'évaluateur municipal, le client est la municipalité.

Qu'est-ce qu'évaluer?

Évaluer, c'est formuler en toute matière une opinion dûment motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier. *Le but d'une évaluation consiste à mesurer la valeur pour une fin particulière.* Ce but doit toujours être présent au cours de l'exercice de l'activité.

L'évaluation municipale

Si on se réfère au volume «principes et concepts généraux en évaluation foncière», publié par le ministère des Affaires municipales du Québec, on retient qu'en évaluation municipale, l'évaluateur doit *assurer l'uniformité de l'application de tout le processus d'évaluation* à chaque propriété imposable ou non. En effet, le désir légitime du contribuable est d'obtenir une évaluation de sa propriété qui puisse non seulement l'informer utilement, mais aussi lui garantir une participation équitable au financement des dépenses de ces municipalités.

Ce principe d'uniformité est repris, comme chacun le sait, par le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi sur la fiscalité municipale en ces termes: «Les valeurs inscrites au rôle d'une corporation municipale doivent, dans l'ensemble tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation».

Cette règle d'or s'applique non seulement lors de la préparation et du dépôt des rôles d'évaluation, mais doit continuellement être présente à l'esprit de l'évaluateur et également lorsque celui-ci doit se présenter devant le bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec à titre de témoin expert, lorsqu'une des parties impliquées, habituellement le contribuable, a porté plainte.

Application au bureau de révision:

Nous arrivons donc au noeud de mon exposé, c'est-à-dire comment l'évaluateur doit-il assumer ce professionnalisme lorsqu'il se présente dans ces circonstances devant le bureau de révision?

Il est bien évident que lorsque l'évaluateur constate que l'évaluation qui a été portée au rôle à l'égard d'un immeuble est erronée et cause préjudice au contribuable, qu'il doit utiliser tous les moyens prévus par la loi afin de corriger la situation. Le cas échéant, il pourra toujours recommander devant le bureau de révision, de modifier l'évaluation selon la nouvelle analyse qu'il aura faite. Dans ces circonstances, l'évaluateur se doit de donner toutes les explications qui permettront non seulement aux membres du bureau, mais aussi aux contribuables de bien comprendre la situation et leur per-

mettre d'apprécier la valeur qui est proposée. Il ne s'agit certes pas de la partie la plus complexe du travail de l'évaluateur suite à une contestation de l'évaluation et, je suis convaincu que vous serez d'accord qu'on n'y consacre pas plus de temps.

Dans les cas cependant où il y a une divergence d'opinion entre la valeur déterminée par l'évaluateur municipal et celle exprimée par le contribuable ou son représentant, les deux parties doivent motiver devant le bureau de révision les valeurs qu'ils soutiennent à l'égard de l'immeuble concerné.

Je pourrais ici parler de la façon de se comporter de l'évaluateur dans de telles circonstances.

Je pourrais également parler de la tenue vestimentaire de l'évaluateur, de la façon de se tenir, de la façon de s'exprimer qui témoigne de son sérieux, de son professionnalisme, et qui influent sur la réceptivité de ceux qui auront à l'entendre.

Je pourrais également parler de la présentation de son rapport écrit qui doit être complet, clair, logique et motivé. Je pourrais également parler de l'attention qu'il doit porter lors du témoignage de la partie plaignante, afin de pouvoir éclairer son procureur dans le contre-interrogatoire. Je pourrais également parler de l'attitude de l'évaluateur, qui lors de son témoignage doit être explicite, concis, respectueux, et dégagé d'émotivités.

Mais ces sujets ont abondamment été traités et je suis convaincu que la majorité des personnes qui sont ici ont, soit une vaste expérience à titre de témoin devant le bureau de révision, soit peut-être même des membres du bureau de révision, ou des représentants du ministère des Affaires municipales qui n'ont plus à se présenter devant le bureau de révision.

Le professionnalisme de l'évaluateur municipal devant le bureau de révision se limite-t-il à ces seuls aspects? Je réponds non.

Autre aspect du professionnalisme:

Il est un aspect du professionnalisme de l'évaluateur municipal qui n'est peut-être pas évident pour certains lorsqu'on parle de contestation devant les tribunaux, ou encore qui est tellement évident qu'ils l'oublient complètement dans leur raisonnement.

Posons-nous la question: quelle est notre particularité à nous les évaluateurs municipaux par rapport à d'autres évaluateurs? N'est-elle pas d'évaluer les immeubles d'un territoire donné, afin d'assurer une répartition équitable du fardeau fiscal des contribuables de ce même territoire?

Je reprends ici les propos mêmes du volume des principes et concepts généraux en évaluation foncière que j'ai cités au début de mon introduction et, sur lesquels je veux pousser la réflexion.

«Le but d'une évaluation consiste à mesurer la valeur pour une fin particulière».

«L'évaluateur doit assurer une uniformité de l'application de tout le processus d'évaluation à chaque propriété imposable ou non».

À la lumière de ces deux citations, posons-nous maintenant la question, quelle valeur l'évaluateur doit-il défendre devant le bureau de révision?

J'entends déjà les hauts cris de certains à l'effet que l'évaluateur ne doit pas «défendre» une valeur, mais qu'il est plutôt le témoin expert qui doit éclairer les membres du bureau de révision afin que ceux-ci déterminent la valeur réelle de l'immeuble et conséquemment la valeur à porter au rôle.

Voilà tout le litige!

(suite à la page 14)

(suite de la page 13)

C'est de cette dichotomie entre la valeur qu'il doit défendre devant le bureau de révision et celle qui découle de l'uniformité de l'application du processus ayant servi à établir le rôle que j'aimerais vous parler.

Le problème est certes moins aigu au niveau des immeubles à caractère résidentiel. Toutefois, cette dichotomie est la source de bien des malaises actuels entre les évaluateurs municipaux et les membres du bureau de révision, et devrait à mon sens être une préoccupation majeure pour les représentants de la direction générale de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales.

En effet, de plus en plus et de façon toute particulière depuis l'adoption de la loi sur la fiscalité municipale, le traitement qui est accordé aux contribuables varie selon qu'ils portent ou ne portent pas plainte à l'égard de leur évaluation, selon qu'ils sont des contribuables ordinaires ou des corporations pouvant soutenir les frais d'une contestation.

Le résultat pratique est qu'il y a deux poids deux mesures. Selon que vous êtes riche ou pauvre, la justice s'applique de façon différente.

La dichotomie engendrant cette injustice est simple. En jargon d'évaluateur elle peut être résumée ainsi:

«Pour déposer les rôles, l'évaluateur municipal fait de l'évaluation de masse. Pour défendre une valeur découlant de cette évaluation, il doit présenter devant le bureau de révision une expertise».

Cette distinction est directement proportionnelle ou linéaire au nombre d'immeubles que l'on retrouvera sur un territoire donné. Il est évident que dans une petite municipalité où il y a peu d'immeubles à caractère commercial, industriel ou institutionnel d'une part, et qu'il y ait peu de ventes d'immeubles ou de variations dans le marché locatif, d'autre part, que les variations vont être moins grandes et plus facilement observables. Toutefois, dans un milieu densément urbanisé, il est impensable de croire que dans le contexte économique actuel, les contribuables pourraient supporter les coûts d'un service d'évaluation qui visiterait tous les immeubles sur son territoire à chaque révision du rôle pour s'assurer que les indices d'indexation ou d'équilibrage qui découlent de l'analyse des différentes variables économiques s'appliquent à chacun de ces immeubles.

Il est implicite dans l'expression «évaluation de masse», que l'évaluateur doit considérer et analyser ces différentes variables économiques reliées au marché immobilier et en retirer des indices qu'il applique par la suite massivement aux immeubles de même catégorie.

Il est donc impensable, voire utopique de croire que l'évaluateur puisse refaire l'analyse individuelle de chacun des immeubles lorsqu'il dépose son rôle d'évaluation.

Le législateur a fait précéder l'adoption de la loi sur la fiscalité municipale par une série de consultations. Il a publié le volume principes et concept généraux en évaluation foncière, qui traite entre autres de cette «uniformité de l'application de tout le processus d'évaluation à chaque propriété imposable ou non». Nulle part dans la présente loi trouve-t-on quelque référence à cette notion d'évaluation de masse.

L'évaluation municipale serait-elle devenue autre chose qu'une évaluation de masse?

L'évidence n'est plus évidente!

Les membres du bureau de révision doivent donc s'appuyer sur les articles de loi qui définissent sur quelle base les valeurs doivent être établies et sur quelle base ils doivent juger de ces valeurs. Dans leur considération, il est devenu extrêmement rare voire «jamais ou presque» de lire un jugement qui tient compte de cette prémisse de base qu'en évaluation municipale l'on fait de l'évaluation de masse.

Qu'advient-il dans ces circonstances de l'équité horizontale?

L'évaluateur de la partie plaignante n'a aucune préoccupation à l'égard de cette uniformité; son mandat est clair, son client est la partie plaignante et il doit faire valoir les intérêts de sa cliente,

c'est-à-dire dans la mesure où il peut émettre une opinion motivée à l'effet que l'évaluation est trop élevée par rapport à la valeur réelle de l'immeuble. Il remplit son mandat et ce avec le professionnalisme qu'on s'attend de lui. Il n'a aucunement à se soucier de cette équité horizontale.

Le bureau de révision, quant à lui, et je l'indiquais précédemment, ne peut considérer que l'évaluation de l'immeuble en cause. Encore là, il doit s'appuyer sur les dispositions de la loi qui lui dictent qu'il doit d'abord juger de la valeur réelle de l'immeuble et s'assurer qu'elle est portée au rôle dans une même proportion que les autres immeubles de la municipalité.

Cette proportion est celle qui est mesurée par le ministre et que l'on appelle la proportion médiane. Encore là, le ministre ne fait que mesurer par échantillonnage le rapport entre l'évaluation et les ventes survenues durant la période visée afin de déterminer cette proportion médiane.

Force nous est donc de constater que la seule personne qui dans tout le processus se préoccupe de l'équité horizontale, est l'évaluateur municipal.

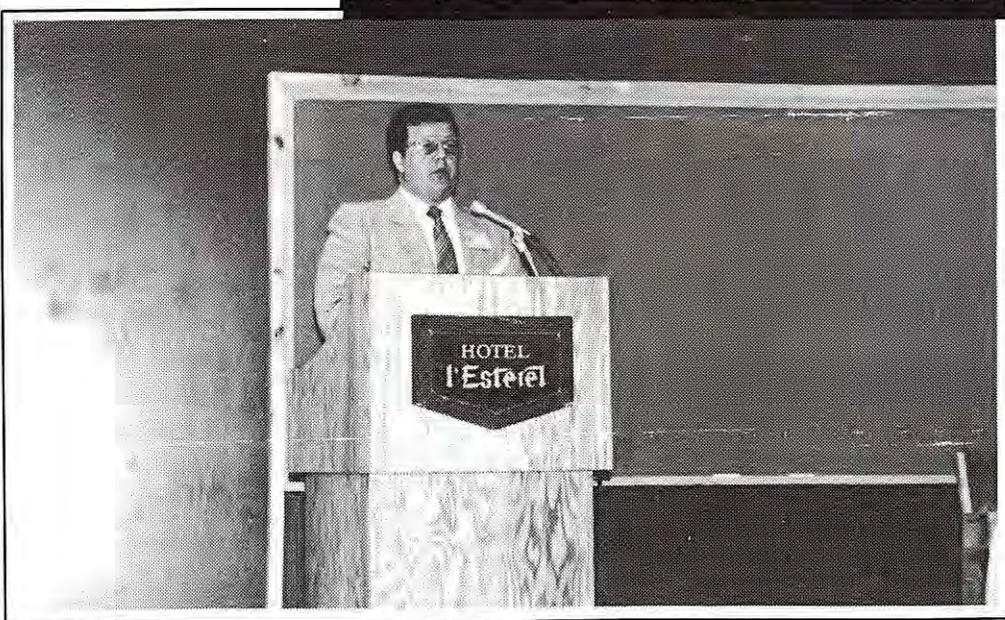
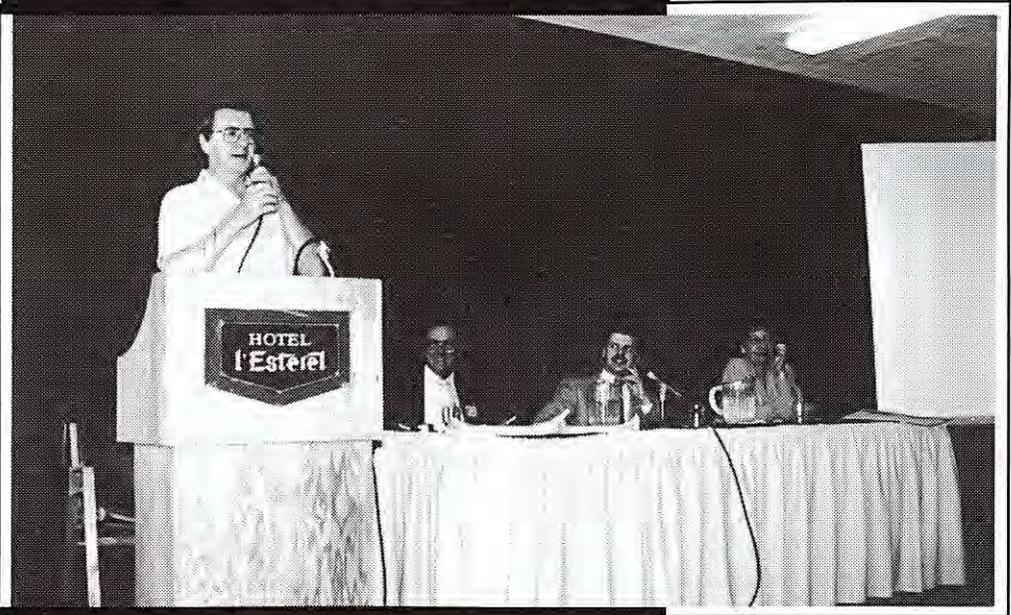
S'il veut agir en professionnel et bien représenter les intérêts de sa cliente qui est directement la municipalité mais indirectement l'ensemble des contribuables du territoire, il se doit, pour préparer la valeur qu'il ira défendre devant le bureau de révision et j'insiste sur le mot défendre, utiliser le même processus qu'il a utilisé lors de la préparation du rôle d'évaluation. Il est évident que l'étude sera plus approfondie, qu'il fera une vérification exhaustive de tous les points particuliers de l'immeuble concerné, qu'il s'assurera que les particularités de cet immeuble ne font pas en sorte de distorsionner la valeur obtenue par l'application des indices qu'il a recueillis à partir de l'évolution du marché immobilier et ainsi causer un préjudice au contribuable. Mais il gardera toujours à l'esprit que celui-ci, même s'il a porté plainte, même s'il est une corporation, même s'il est représenté par un avocat et un évaluateur, qu'il ne doit pas jouir d'un traitement de faveur et que son évaluation doit être jugée non seulement sur la base de sa valeur réelle, mais également sur la base d'une uniformité de l'application du processus d'évaluation en autant, bien entendu, que celui-ci est conforme aux règles de l'art.

Il est évident que pour le prestige d'un évaluateur, il serait beaucoup mieux de présenter un rapport qui, dès le départ, serait assuré de recevoir l'assentiment d'une école de pensée dominante des membres du bureau de révision. Mais dans ces circonstances l'évaluateur municipal manquera de professionnalisme et manquera donc à son devoir principal, c'est-à-dire de s'assurer que les évaluations déposées au rôle, représentent une juste répartition des valeurs qui serviront à défrayer les coûts d'opération de la municipalité.

A mon humble avis, je crois que le milieu des évaluateurs municipaux se doit de faire cette réflexion; il doit en plus, en collaboration avec le monde municipal, faire des pressions auprès des représentants du ministère, afin que ceux-ci corrigent la situation. On doit cesser de faire les purs, de faire l'autruche, et ne pas reconnaître que l'évaluation municipale est d'abord et avant tout une évaluation de masse et s'assurer que par les mécanismes de contestation, l'équité visée par le dépôt des rôles ne soit pas perturbée par des décisions du bureau de révision qui, même si elles s'appuient sur les dispositions de la loi, fait en sorte que les petits contribuables, encore une fois, écopent plus de la note que ceux qui ont les moyens de se défendre.

En terminant, je voudrais rassurer tout le monde ici présent et particulièrement ceux qui pourraient se sentir visés par mes propos, qu'il n'est pas de mon intention de faire autre chose que de mettre en évidence une situation qui me tient à coeur et pour laquelle je crois que des correctifs peuvent être apportés.

J'espère donc que mes propos seront ainsi reçus, et tiens particulièrement à remercier les organisateurs de ce congrès de l'Association des Évaluateurs Municipaux du Québec de m'avoir fourni l'occasion de m'adresser à vous.



EMM

Président

M. Jean-Marc Couture

Vice-président

M. Louis Tisseur

Secrétaire-trésorière

Mme Diane Bélanger

Président sortant

M. Jacques Paquet

Secrétaire administratif

M. Guy Campion

Les comités

Activités spéciales

M. Louis Tisseur, président

M. Michel Venne, vice-président

M. Réjean Roy, personne ressource

Congrès 1987

Mme Diane Bélanger, présidente

M. Normand Choquette, vice-président

M. Daniel Villemure, personne ressource

Dossiers spéciaux

M. Jacques Paquet, président

M. Louis Tisseur, vice-président

M. Gaston Venne, personne ressource

Formation des membres

M. Gérard Brahic, président

M. Jacques Paquet, vice-président

Journal/Publicité

M. Jean-Jacques Rozon, président

M. Normand Choquette, vice-président

M. Réal Vincent, personne ressource

Recrutement/Admission/Classification

Inventaire et Répertoire des membres

M. Louis Tisseur, président

M. Jean-Luc Bélanger, vice-président

M. Robert Lachapelle, personne ressource

Relations publiques

M. Jean-Marc Couture, président

Mme Diane Bélanger, vice-présidente

M. Guy Campion, personne ressource