

# LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

AUTOMNE 2023



Le Faisceau  
**1971**  
à aujourd'hui

Quelques brins  
d'histoire ... du  
journal le Faisceau

Demandes préalables  
de communication de  
documents au TAQ: entre  
pertinence et efficacité

Résumé de la rencontre  
de 2023 du Canadian  
Property Assessment  
Network (CPAN)



Association  
des évaluateurs  
municipaux  
du Québec

# SOMMAIRE

AUTOMNE 2023

VOL 51 N° 2



**3**

Mot du président

**5**

Quelques brins d'histoire ...  
du journal Le Faisceau

**6**

La probabilité  
de la taxation TPS/TVQ  
de l'unifamial

**9**

Résumé de la rencontre de  
2023 du Canadian Property  
Assessment Network  
(CPAN)

**14**

Tout ce que vous devez  
savoir sur la loi 25

**17**

Portrait d'un sénior

**19**

Demandes préalables  
de communication de  
documents au TAQ: entre  
pertinence et efficacité

**21**

Un brin d'histoire

**25**

Économie & finance

**27**

Actualités

**29**

Coup d'œil

**31**

Saviez-vous que?

**36**

Jurisprudences  
d'intérêt

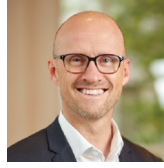
La revue Le Faisceau est publiée trois fois l'an par l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. — Son nom réfère d'abord à la notion de faisceau des droits, reconnue dans le domaine immobilier. — Il réfère aussi au fait que la pratique de l'évaluation municipale nécessite de maîtriser des notions dans plusieurs disciplines: architecture, génie, urbanisme, fiscalité, droit, économie, etc. — Toute reproduction de son contenu est interdite sans autorisation de l'éditeur. — Les opinions émises dans les articles n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs.

A/S Richard Gagné  
Secrétaire-administratif  
C.P. 160, Succursale  
Saint-Élie d'Orford  
Sherbrooke (Qc) J1R 1A1

Tél.: 819-620-4888  
Courriel: info@aemq.qc.ca

Éditeur  
Louis Roy  
lwrlouisroy@outlook.com

LE FAISCEAU



## MOT DU PRÉSIDENT

Vous serez certainement d'accord avec moi, il y a un petit quelque chose de spécial dans l'air à cette période de l'année. Je fais référence à cette énergie particulière et nourricière propre à l'automne. Plusieurs y voient un moment propice pour faire le point dans le but d'aborder en force le dernier droit de l'année. J'en fais partie. Ainsi, voici ce qu'il en retourne pour notre association.

En juin, l'AÉMQ a approché le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). Cela a été l'occasion de présenter nos préoccupations en ce qui concerne la mise à jour des barèmes à la base de la méthode du coût ainsi qu'une série d'ajustements et d'ajouts à la Loi sur la fiscalité municipale (LFM). Plusieurs échanges ont suivi et, à la demande du MAMH, nous avons produit des documents complémentaires pour supporter nos propositions. En somme, nous avons reçu une écoute attentive et je sens un réel intérêt de la part du ministère à cerner les problématiques sous-jacentes. Au rythme actuel, je suis persuadé que dans les prochains mois, nous verrons les choses progresser de façon significative dans ce dossier.

Côté formation, j'espère que vous n'avez pas manqué la présentation de M<sup>e</sup> Laura Palavicini sur les récents développements en matière d'immobilisation par attache. Dans tous les cas, dans les prochains jours, il vous sera possible d'avoir accès à cette formation via la section « ACTIVITÉS » de notre site internet. Le conseil d'administration de l'AÉMQ est soucieux de vous offrir des formations adaptées à votre réalité et répondant à vos besoins professionnels. Pour le milieu de l'évaluation foncière municipale, l'article 1 de la LFM fait la pierre angulaire. J'y reviendrai plus loin. Nous

tablons actuellement sur un calendrier annuel pour nos activités de développement dans le but de vous donner une meilleure visibilité sur les offres à venir. Je vous invite dès maintenant à prévoir nos formations dans vos budgets 2024. Je pense, entre autres, à notre incontournable assemblée générale annuelle incluant une demi-journée d'apprentissages ciblés pour vous et au « Rendez-vous 2024 » qui se tiendra à Saint-Hyacinthe.

J'aime bien rappeler que notre association a été fondée en 1959 puisque cela me semble, par le fait même, montrer l'importance et la pertinence de notre profession à travers les époques du monde municipal. Afin de bien cristalliser cette réalité, nous avons pensé qu'il serait bien de vous donner accès à tous les exemplaires du Faisceau détenus par l'AÉMQ. Ainsi, vous me voyez heureux de vous annoncer l'ajout de ceux-ci à la longue liste des Faisceaux déjà disponibles sur notre site internet. Croyez-moi, vous les trouverez tous plus intéressants les uns que les autres ! Ce sont de vrais petits bijoux.

Les plus clairvoyants auront remarqué une autre nouveauté sur notre page d'accueil. Il s'agit d'ajouts de fonctionnalités destinées à gérer les fameux « cookies » lors de la consultation de notre site. Nous avons dû procéder à ces bonifications pour respecter les prescriptions de la loi 25. S'ajoute à cela toute une série de mesures administratives destinées à la saine gestion des renseignements personnels détenus par notre association. Nous avons donc veillé à faire le nécessaire.

Dans le dernier Faisceau, profitant de la récente décision dans l'affaire Vidéotron ltée, je soulignais les nombreux tourments pour notre profession entourant la notion d'immeuble. Celle-ci fait partie



## MOT DU PRÉSIDENT

des éléments que nous avons portés à l'attention du MAMH. Le ministère s'est d'ailleurs montré intéressé à en savoir davantage sur nos préoccupations à ce sujet. Notre constat est plutôt simple; les innovations se multiplient rapidement et il devient problématique de porter aux rôles plusieurs types d'immeubles. Ainsi, il devient pressant d'entreprendre des travaux

structurés au sujet de l'article 1 de la LFM de façon à identifier les meilleures solutions possibles à cette situation. Le conseil d'administration a mandaté un comité pour creuser la question et identifier des propositions. Il s'agit là d'un mandat important. Voyons comment les choses vont évoluer. Je ne manquerai pas de vous garder renseignés.

ÉRIC RACINE  
PRÉSIDENT DE L'AÉMQ

SOMMAIRE

## FICHER DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



Le nouveau module de gestion du fichier des nouvelles constructions sert à recueillir l'ensemble des renseignements fondamentaux permettant la détermination adéquate du facteur économique.

Contactez-nous  
pour en apprendre davantage

[ventes@pgsolutions.com](mailto:ventes@pgsolutions.com)

### Types d'observation

Configurez plusieurs types d'observations souvent reliés aux types de bâtiments.

### Tableau de bord

Le tableau de bord facilite la gestion des nombreuses observations et le travail collaboratif.

### Collecte du prix observé

Faites l'envoi de formulaire aux propriétaires et d'observer les prix importés automatiquement.

### Mesure du facteur économique

Établissez la valeur du facteur qui permettra un meilleur ajustement au coût de base.





# QUELQUES BRINS D'HISTOIRE ... DU JOURNAL *LE FAISCEAU*

RECHERCHE ET RÉDACTION M. ALAIN RABY,  
ARTISAN PRINCIPAL D'HISTÉVAL.

- 1959 - Fondation de l'Association des estimateurs municipaux du Québec (AEMQ), premier regroupement de praticiens de l'évaluation foncière au Québec. Ses objectifs : favoriser l'échange de renseignements en ce domaine et promouvoir la reconnaissance de cette discipline;
- 1971 - Après divers bulletins d'information épisodiques, début de diffusion du journal périodique *Le Faisceau*, par l'AEMQ. Ce nom réfère d'abord à la notion de faisceau des droits, reconnue dans le domaine immobilier. Il réfère aussi au fait que la pratique de l'évaluation municipale nécessite de maîtriser des notions dans plusieurs disciplines : architecture, génie, urbanisme, fiscalité, droit, économie, etc.;



Identifiant graphique initial du journal *Le Faisceau*, de 1971 à 1978

- 1975-1985 - Au fil des ans, ce journal trimestriel d'une douzaine de pages noir et blanc est alors diffusé aux 500 membres de l'AEMQ ainsi qu'à 1 000 municipalités. Son contenu varié (articles spécialisés, actualités, publicité professionnelle, etc.) devient progressivement un moyen efficace d'information auprès des nombreux intervenants concernés par l'évaluation municipale et disséminés sur le vaste territoire du Québec;

- 1987 - Modernisation du graphisme et de la technologie d'impression. Introduction de la couleur ainsi que l'usage de papier glacé pour les pages couvertures du journal, qui s'amplifie à une vingtaine de pages;
- 1999 - Création du site web de l'AEMQ, d'abord présenté comme « complémentaire » au journal *Le Faisceau*, jusque là diffusé uniquement en format papier;
- 2000-2002 - Instauration de la publication électronique du journal sur le site web de l'AEMQ (2000) et abandon de sa diffusion en format papier (2002). Sa fréquence est réduite à trois fois par année (au lieu de 4), mais avec une taille augmentée à environ 40 pages par numéro;
- 2016 - Révision complète du graphisme et de la présentation des contenus publiés dans *Le Faisceau*. Introduction graduelle de chroniques récurrentes (*Saviez-vous que*, *Coup d'œil*, *Un brin d'histoire*, etc.);
- 2022 - Nouvelle présentation épurée et harmonisée à la nouvelle plate-forme du site web de l'AEMQ, y compris le remplacement de l'identifiant graphique du journal;
- 2023 - Numérisation des exemplaires-papier du journal
- *Le Faisceau* publiés depuis 1971 et ajout de ce contenu sur le site web de l'AEMQ, à titre de documentation de référence;
- Au total : plus de 4 600 pages (dont 2 100 en papier) réparties sur 189 numéros publiés en 52 ans, sans interruption !



# LA PROBABILITÉ DE LA TAXATION TPS/TVQ DE L'UNIFAMILIAL

PAR M. NORMAND GODBOUT

Un jugement du TAQ, la décision Misook Yi, a porté à notre attention le questionnement de l'inclusion des taxes à la consommation, TPS et TVQ, à la valeur réelle des unités d'évaluation de type unifamilial.

*Misook Yi* rappelle, simplement, que les taxes TPS/TVQ doivent être prises en considération lors de l'établissement de la valeur réelle d'une propriété :

« [3] La TPS et la TVQ doivent-elles être considérées aux fins d'établissement de la valeur réelle d'une propriété ?

[15] La jurisprudence est claire et constante, les taxes doivent être prises en considération pour l'établissement de la valeur réelle d'une propriété.

[9] La valeur recherchée par le Tribunal en fiscalité municipale est la valeur réelle d'un immeuble, définie comme la « valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré ». <sup>1</sup> » (Le souligné est de nous.)

Nous nous penchons, dans ce qui suit, sur le calcul de probabilité qu'induit ce concept du prix le plus probable.

## LES MAISONS, CONDOS DIVIS ET CHALETS NEUFS

En vertu de la Loi sur la taxe d'accise du Canada et de la Loi sur la taxe de vente du Québec, la vente des maisons et des chalets nouvellement construits sur un terrain d'une grandeur maximale d'un demi-hectare (5 000 m<sup>2</sup> ou 54 000 pi<sup>2</sup>) est taxable.<sup>2</sup> La vente d'une unité nouvellement construite d'un immeuble d'habitation en copropriété divise est aussi taxable.<sup>3</sup>

La décision *Misook Yi* confirme l'assujettissement de la vente des immeubles de type unifamilial neufs aux taxes de vente TPS/TVQ et elle renvoie au modèle arithmétique de la décision *Girard* pour leur calcul :

« [13] Le Tribunal précise dès à présent que les taxes fédérale et provinciale qui s'appliquent au prix d'achat de l'immeuble au moment de son acquisition doivent être considérées lors de l'établissement de la valeur réelle à inscrire au rôle d'évaluation. Tout acheteur d'un condominium neuf aura à les assumer au moment de l'achat [...] »

<sup>2</sup> Vallée, Benoit, *Incidences TPS/TVQ dans les transactions immobilières*, Wolters Kluwer Québec ltée, 2017, page 38.

<sup>3</sup> OEAQ, *Guide à l'intention des évaluateurs agréés en matière d'établissement de la juste valeur marchande aux fins d'autocotisation de la TPS et de la TVQ*, 26 juin 2014, page 13.

[14] Cette question a été soumise aux tribunaux à maintes reprises et synthétisée dans la décision *Girard* rendue par le présent tribunal. <sup>4</sup> »

La probabilité de la taxation de la vente des maisons, des unités de copropriété divise et des chalets, neufs, est de 100%.

## LES MAISONS, CONDOS DIVIS ET CHALETS USAGÉS

En vertu des deux mêmes lois fiscales, la vente des immeubles de type unifamilial non neufs est exonérée des taxes TPS/TVQ, s'il n'y a pas eu de changement d'utilisation ni de rénovations majeures.<sup>5</sup>

La probabilité de l'exonération de la vente des maisons usagées, des unités de copropriété divise qui ne sont plus neuves et des chalets déjà à l'usage des familles est de presque 100%.

<sup>4</sup> *Misook Yi*, Supra note 1.

<sup>5</sup> <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/19-2-1/im-meubles-residentiels-ventes.html>. lu le 30 août 2023

<sup>1</sup> *Misook Yi c. Ville de Montréal*, TAQ, SAI-M-312470-2112, 27 octobre 2022.

## LES TERRAINS VAGUES

La recherche du prix de vente *le plus probable* repose sur un calcul de probabilité.

La probabilité de la taxation de la vente des terrains vacants sur lesquels le zonage permet une maison ou un chalet d'usage personnel dépend du statut de leur propriétaire. La question que pose l'Agence du Revenu du Canada (ARC) est la suivante : le propriétaire vendeur est-il un particulier ? c'est-à-dire une personne physique ?

Si la réponse est OUI, le texte de la publication [gi-003-f.html](#) de l'ARC énonce la règle du marché des terrains. La voici :

*« La plupart des ventes de terrains par des particuliers sont exonérées; [principalement] la vente d'un terrain qui était gardé pour usage personnel.<sup>6</sup> »*

Cette règle est claire : la plupart des ventes de terrains à usage personnel par un particulier sont exonérées des taxes TPS/TVQ. La probabilité que la vente d'un terrain résidentiel inscrit au rôle au nom d'une personne physique soit exonérée des taxes de vente est très élevée.

Si la réponse est NON, le texte du mémorandum 19.2 de l'ARC demeure la règle générale d'évaluation :

*« En règle générale, la fourniture d'un immeuble situé au Canada, y compris un immeuble résidentiel, est taxable à moins que l'opération ne soit spécifiquement exonérée.<sup>7</sup> »*

La règle est tout aussi claire : les ventes de terrains par un vendeur autre qu'un particulier sont taxables. La probabilité que la vente d'un terrain résidentiel inscrit au rôle au nom d'un propriétaire autre qu'une personne physique soit taxable est très élevée.

## LES TERRAINS CONSTRUITS.

Il y a environ 2 325 000 terrains construits de 1 logement inscrits aux rôles d'évaluation foncière de l'exercice financier 2023, d'une valeur de près de 265 milliards \$. Ces terrains supportent soit une maison, soit une unité de copropriété divise, soit un chalet.

Le calcul de probabilité qui s'insère au processus de leur évaluation demeure toutefois flou. Selon *Misook Yi*, *« il faut rechercher le prix de vente le plus probable de l'immeuble à l'étude en fonction des données du marché<sup>8</sup> »*, mais l'application des lois de la statistique y vacille parce qu'il n'y a pas de marché ; il n'y a pas de ventes. Les terrains construits de 1 logement ne se vendent pas sans le bâtiment qui les occupe.

Quelle est donc la probabilité que le prix de vente *le plus probable* du terrain unifamilial construit soit taxable ? La réponse se trouve dans le manuel du ministère québécois (MEFQ) et dans les règles fiscales de l'ARC.

D'abord le MEFQ. Le MEFQ dicte la méthodologie de l'évaluation des terrains construits. Le MEFQ demande que le terrain construit soit *« évalué comme s'il était vague, sans aucune construction.<sup>9</sup> »* Chaque terrain construit se voit alors virtuellement mis en disponibilité<sup>10</sup> sur le marché des terrains vagues.

Puis l'ARC. Au dire de l'ARC, *« la plupart des ventes de terrains par des particuliers sont exonérées.<sup>11</sup> »*

La probabilité de la taxation de la vente des terrains unifamiliaux dépend du statut de leur propriétaire. Or, le propriétaire typique d'une résidence unifamiliale est une personne physique, un particulier au sens de l'ARC, qui exerce déjà un usage personnel de son propre emplacement. La probabilité que la vente de son terrain considéré non construit soit exonérée des taxes TPS/TVQ est de presque 100% car la vente d'un terrain par un particulier est exonérée, surtout lorsqu'il reçoit un usage personnel.

En corollaire à *Misook Yi*, l'exonération des taxes TPS/TVQ doit être prise en considération pour l'établissement de la valeur réelle du terrain des maisons non neuves, du terrain des unités de copropriété divise usagées et du terrain des chalets déjà en usage.

<sup>6</sup> Agence du Revenu du Canada, GI-003 Ventes par des particuliers - Terrains vacants, <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/gi-003.html>. lu le 31 août 2023

<sup>7</sup> ARC, Supra note 5.

<sup>8</sup> *Misook Yi*, Supra note 1.

<sup>9</sup> *« Aux fins de l'évaluation, le terrain est évalué comme s'il était vague, sans aucune construction, et en fonction de son usage le meilleur et le plus profitable, même si cela signifie une utilisation différente de l'utilisation courante. »*, MEFQ 2023, page 3C-103. Dans ce scénario imaginaire, ce même terrain est présumé vague dans 3 ans, puis 6 ans et 9 ans, soit perpétuellement tant qu'il y aura des équilibres du rôle d'évaluation.

<sup>10</sup> Le code d'utilisation au dossier de propriété est 1000 alors que cette fiction lui impute le code 9100.

<sup>11</sup> <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/19-5.html> lu le 4 août 2023



## EN UN MOT

Nous nous interrogeons sur la probabilité de la taxation du *prix de vente le plus probable* des unités d'évaluation de type unifamilial. Voici notre constat.

Le prix de vente *le plus probable* d'une unité d'évaluation dédiée à l'habitation unifamiliale doit prendre en considération...

- la probabilité absolue (100%) de la taxation de la vente des maisons neuves, des unités de copropriété divise neuves et des chalets à usage personnel nouvellement construits ;

- la probabilité quasi-absolue (<=100%) de l'exonération de la vente des maisons non neuves, des unités de copropriété divise usagées et des chalets déjà existants ;
- la très forte probabilité (<100%) de l'exonération de la vente des terrains privés appartenant à une personne physique ;
- la très forte probabilité (<100%) de la taxation de la vente des terrains inscrits au rôle au nom de tout propriétaire qui n'est pas une personne physique.

## LA PROBABILITÉ

Misook Yi, à l'instar de Girard, rappelle que la probabilité de la taxation du prix de vente *le plus probable* doit être prise en considération lors de l'inscription au rôle de la valeur réelle de chacune des unités d'évaluation d'usage unifamilial. C'est un simple calcul de probabilité... mais d'une probabilité pas si simple! [SOMMAIRE](#)

## Vos valeurs

burelleavocate.com  
514-668-3530

burELLE  
fiscalité municipale



# RÉSUMÉ DE LA RENCONTRE DE 2023 DU CANADIAN PROPERTY ASSESSMENT NETWORK (CPAN)

M. STÉPHANE GAUVREAU, É.A.  
SERVICE DE L'ÉVALUATION - VILLE DE LAVAL  
CHEF DE DIVISION

Encore une fois cette année, la conférence du « Canadian Property Assessment Network » s'est tenue les 5 et 6 juillet 2023 par visioconférence (TEAMS).

C'est le « Manitoba Assessment Services » qui était notre hôte et c'est M. Michael Boyle, A.A.M. Coordonnateur responsable de l'évaluation des immeubles non résidentiels du service de l'évaluation de la province du Manitoba qui en était l'animateur et le modérateur.

Comme à l'habitude, plusieurs sujets d'intérêt étaient prévus à l'ordre du jour.

En première partie, chaque organisation y est allée de sa mise à jour dite juridictionnelle qui consiste à informer les participants des faits saillants de la dernière année concernant des enjeux précis du secteur de l'évaluation municipale et récurrents tels que l'emploi et la formation, les décisions pertinentes des divers tribunaux à travers le pays, la technologie, les enjeux organisationnels, etc.

En deuxième partie de la Conférence, nous avons eu droit à des présentations très intéressantes. Toutefois, je ne résumerai que celles qui m'apparaissent les plus pertinentes pour les besoins du présent compte rendu.

Seules les villes d'Edmonton, de Saskatoon et de Laval ainsi que les agences MPAC (Ontario), SAMA (Saskatchewan)

et celle du Manitoba avaient préparé des présentations.

Voici donc un aperçu des sujets soulevés et du contenu de certaines présentations.

## PRÉOCCUPATIONS SOULEVÉES

Lors de la présentation des mises à jour juridictionnelles, nous avons été en mesure de constater que certaines préoccupations des villes québécoises et celles des autres villes et provinces du Canada étaient parfois les mêmes. Notamment en ce qui concerne le traitement des demandes de révision, l'obtention des documents requis pour le traitement des demandes, les délais qui en découlent et les demandes de remise souvent indues.

Tout comme dans nos organisations québécoises, l'embauche et la rétention des employés dans les diverses organisations canadiennes sont des enjeux majeurs de même que la formation de ces mêmes employés.

Le problème est encore plus criant lorsqu'il est question de modélisateurs(trices) possédant des connaissances en évaluation. Dans toutes les organisations présentes, la modélisation statistique est et sera de plus en plus utilisée puisque

les outils disponibles sont maintenant en mesure de traiter une très grande

quantité d'informations, et ce, avec des vitesses d'exécution impressionnantes.

Accessoirement et parce qu'il en va de la rétention des employés, il a aussi été question du mode de travail hybride, de ses avantages et de ses impacts dans certaines organisations. Si, dans certaines juridictions, le télétravail a été la seule option pendant la pandémie, dans la très grande majorité des cas, l'employeur exige un retour au travail en présentiel de deux à trois jours par semaine selon la nature des tâches à effectuer.

## MÉTHODES ET OUTILS D'ÉVALUATION

La confection de rôles d'évaluation par modélisation statistique a fait l'objet d'une présentation de la part MPAC (Municipal Property Assessment Corporation of Ontario). L'intelligence artificielle a aussi été soulevée. Il en sera question dans la deuxième partie du présent compte rendu.

D'autres juridictions municipales et provinciales regardent aussi dans cette direction, mais n'en sont qu'aux étapes initiales.

Enfin, plusieurs des organisations présentes ont dit être présentement à la recherche de fournisseurs de systèmes d'évaluation (CAMA systems – Computer Assisted Mass appraisal). Dans un but

d'efficacité et essentiellement afin de moderniser leurs méthodes et processus qui datent dans certains cas de près de quarante (40) ans.

### MPAC (ONTARIO)

L'agence ontarienne de l'évaluation (MPAC), nous a entretenus de la modélisation en évaluation et de l'apprentissage machine (intelligence artificielle appliquée à l'évaluation de masse).

Le modèle fonctionne sommairement de la manière suivante (résidentiel):

- Extraction des transactions résidentielles (unifamiliales et copropriétés). Ces données font l'objet d'un premier tri automatisé;
- Toutes les caractéristiques physiques de l'immeuble et de la vente sont relevées et traitées de même que celles concernant le temps;
- MPAC utilise un algorithme par WGBost (Extreme Gradient Boosting);
- La donnée est traitée via les services Web d'Amazon;
- Les modèles ainsi créés sont mis à jour de manière hebdomadaire (Valuation in real time) et appliqués à chaque catégorie d'immeubles. MPAC utilise environ 127

modèles pour le marché résidentiel et une trentaine pour les immeubles non résidentiels (Méthodes de comparaison et du revenu).

Tous les modèles résidentiels utilisent la méthode de comparaison. Les transactions retenues sont analysées et modélisées à l'intérieur d'un intervalle de temps donné selon plusieurs variables telles que le voisinage, la superficie du terrain et du bâtiment, l'âge, etc.

Dès la fin de 2022, une valeur en temps réel a été générée pour 4,6 millions de propriétés unifamiliales et copropriétés résidentielles en Ontario.

Selon les tests effectués, la modélisation statistique a permis d'obtenir des résultats tout aussi satisfaisants ou plus en termes d'évaluation et d'équité fiscale pour les secteurs où la donnée est abondante. Toutefois, la plus grande amélioration à ces égards a été observée pour les secteurs où les données étaient plus rares soit une baisse d'environ 25% de l'écart-type pour ces secteurs en particulier.

MPAC souhaite donc continuer à tester diverses itérations pour chacun des modèles. Ils entendent aussi faire

évoluer le même procédé afin de l'étendre à l'évaluation des terrains vacants et des propriétés non résidentielles. Enfin, l'agence espère être en mesure de produire des évaluations « individualisées » pouvant être utilisées devant les comités de révision (review board) soit l'équivalent de notre tribunal administratif.

### SAMA (SASKATCHEWAN)

M. Shaun Cooney, Chief Assessment Governance Officer de SAMA nous a offert, quant à lui, un excellent aperçu de la révision et de la modernisation en cours de leur système d'évaluation précédé de l'historique de l'évaluation dans cette province.

Disons seulement que la Saskatchewan s'est dotée d'un système d'évaluation uniforme pour la province en 1987 suite à l'adoption du « The Assessment Management Agency Act ». SAMA a procédé par la suite en 1997 à une mise à jour majeure de ses taux, données et outils. Le barème des coûts datant alors de 1965.

L'agence a continué à améliorer ses processus en 2001 et 2005 en préparation de l'utilisation des méthodes du revenu et de la comparaison.

Intégrité  
Savoir-faire  
Innovation

[servitech.qc.ca](http://servitech.qc.ca)

Servitech

Évaluateurs  
agrés



Simultanément à partir de 2004, l'agence adoptait une approche plus encadrée de l'évaluation de masse qui s'est étalée sur près de cinq (5) ans pour une mise en œuvre en 2009. Cela dans le but de renforcer la confiance du public en fournissant des évaluations immobilières plus justes, transparentes et plus facilement défendables, puisque dorénavant basées sur la valeur marchande pour une répartition fiscale plus équitable.

À l'instar de bien d'autres juridictions canadiennes, SAMA malgré sa recherche de solutions de plus en plus efficaces, est présentement à la recherche d'une solution plus intégrée qui permettra éventuellement de préciser les valeurs apparaissant à leurs rôles d'évaluation. Un des objectifs poursuivis étant de réduire les coûts

énormes dus aux délais irraisonnables et aux ressources humaines nécessaires dans certains cas de révision des valeurs.

L'Agence est présentement dans un processus de consultation avec l'I.P.T.I. (International Property Tax Institute) afin d'identifier ses besoins et les changements nécessaires pour atteindre leurs objectifs.

Les options soulevées suite aux analyses effectuées par l'I.P.T.I. suggèrent de substituer la « **true market value** » au « Market Valuation Standard » tel qu'actuellement édicté dans la législation provinciale. On recommande aussi de modifier le présent cycle de quatre (4) ans pour le réduire possiblement à deux (2) ans, de modifier la date effective d'évaluation, d'améliorer la formation des intervenants en évaluation et enfin de réformer tout le processus actuel des

demandes de révision (appeal system) pour les raisons déjà mentionnées, ce qui n'est pas une mince tâche.

Me questionnant à savoir si la définition de « True Market Value » comme option possible aux fins de l'évaluation dans cette province rejoignait celle de la valeur réelle au Québec, M. Cooney m'a informé que l'Institut (I.P.T.I.) n'avait pas fourni de définition claire du terme dans ses recommandations. Qui plus est, la législation de la Province prévoit déjà une norme d'évaluation au marché (Market Valuation Standard) des propriétés les obligeant à utiliser les trois méthodes d'évaluation aux fins de leur rôle dans le cas des propriétés résidentielles, commerciales et multirésidentielles.

C'est un « work in progress » et j'aurai certainement plus de détails à transmettre à

## Expertise en évaluation et ses domaines connexes :



Évaluation foncière



Géomatique et rénovation cadastrale



Évaluation immobilière pour fins diverses



Évaluation d'envergure sur la scène internationale



Évaluation de complexes industriels

# évimbec



1 844-EVIMBEC (384-6232) | [evimbec.ca](http://evimbec.ca)

### Nos bureaux :

Joliette  
Lévis  
Mont-Joli

Rouyn-Noranda  
Sainte-Adèle  
Saint-Léonard

Sept-Îles  
Thetford Mines  
Sorel-Tracy

cet égard à la suite de la conférence de 2024.

Il va de soi que vu l'importance des changements nécessaires, cela demandera des amendements législatifs et réglementaires importants dans cette Province si les recommandations de l'Institut sont, en tout ou en partie, reçues favorablement par l'agence Provinciale.

Eu égard au processus de demande de révision, le représentant de la ville de Saskatoon, M. Braydon York, A.A.C.I., est, quant à lui, revenu plus en détail sur le processus actuellement en place et sur les enjeux que cela représente pour les juridictions de la Province.

Je serai bref puisque leurs préoccupations et enjeux sont très semblables à ceux du Québec et comme dans les autres provinces d'ailleurs. Sur le principe, les étapes à suivre peuvent se ressembler, mais les obstacles majeurs communs sont, encore une fois, l'obtention de la documentation adéquate de la part des demandeurs ou de leurs représentants à l'intérieur de délais raisonnables, les très nombreuses demandes de remise et le temps nécessaire pour traiter un dossier, du début à la fin, est jugé excessif et même abusif par les diverses agences de taxation.

Toutefois, les processus en place dans certaines villes et/ou provinces ne semblent pas être aussi bien encadrés qu'ils le sont au Québec.

D'où la nécessité, dans le cas de SAMA, de revoir en entier le processus en place avec le concours des législateurs de la Province.

### MANITOBA PROPERTY ASSESSMENT SERVICES

M. Michael Boyle, A.A.M. (Accredited Assessor of Manitoba) quant à lui, nous a présenté le processus d'inspection par

imagerie à haute résolution utilisé pour les propriétés résidentielles unifamiliales pour pratiquement l'ensemble des propriétés unifamiliales et les unités résidentielles détenues en copropriété au Manitoba.

Le territoire de la province est divisé en dix (10) districts pour autant de bureaux en plus du district de Winnipeg (Service d'évaluation distinct). La Province compte 440 000 mille unités d'évaluation pour une valeur au rôle globale de 104 milliards de dollars.

L'agence dessert 136 municipalités et 36 commissions scolaires en plus de 61 territoires au sein du « Manitoba Indigenous Reconciliation and Northern Relations », et ce, avec une équipe d'une centaine d'employés.

Les rôles d'évaluation sont établis sur une base biennale. En moyenne, l'agence traite 2 500 permis neufs et environ 12 000 permis d'améliorations et autres par an.

Les critères d'inspection imposent l'inspection des nouvelles constructions et des ventes à l'intérieur d'un délai de deux ans. De plus, le cycle de l'inventaire du milieu est de huit (8) ans pour les propriétés « construites » et de 12 ans pour les terrains vacants.

Afin d'améliorer sa performance et son processus, l'agence manitobaine a entrepris il y a quelques années déjà de procéder à ses relevés physiques à partir d'outils technologiques tels que Keystone Matrix (essentiellement Matrix via Centris au Québec), GIS et par imagerie aérienne haute résolution. Dans ce dernier cas, pour l'inventaire du milieu essentiellement.

Ces relevés sont maintenant effectués à partir de l'application « Reveal + » de Eagleview. Les images haute résolution sont fournies sous deux formes soit

orthomosaïque et oblique avec une vue 360°. Au cours du dernier cycle de 8 ans, plus de 140 000 propriétés (unités d'évaluation) résidentielles ont pu être relevées.

Aux fins de l'inventaire du milieu, le relevé des caractéristiques physiques des immeubles est effectué à partir des images captées (desk top review) ce qui représente près de 75% des inspections alors que les 25% restants ont lieu sur le terrain (constructions neuves et certains permis d'amélioration).

Cette façon de procéder permet un retour sur investissement plus que satisfaisant pour l'agence grâce à une plus grande efficacité des ressources humaines déjà en place.

La prochaine étape pour le MPAS est la détection des changements à l'aide de l'intelligence artificielle et de l'apprentissage machine par la comparaison des relevés avant et après modifications. Il va de soi qu'il est question de modifications extérieures telles qu'agrandissements, démolitions, ajout de garage ou de piscine, améliorations d'emplacement, etc.

« Enfin, le portail « MYPROPERTYMB » est entré en fonction en 2022 et permet aux contribuables de la province d'avoir accès aux détails de leurs dossiers municipaux.

### VILLE DE LAVAL

La Ville de Laval, a présenté la saga du dossier VIDÉOTRON, du TAQ jusqu'à la cour suprême. Ce dossier a retenu l'attention du Faisceau à plus d'une reprise au cours des dernières années alors, je ne juge pas nécessaire d'aller plus loin, ici. Toutefois, il nous est apparu utile d'en faire la présentation à ce forum afin d'entendre les commentaires des autres juridictions.

Or, il appert que l'Ontario (MPAC) ne procède pas du tout à l'évaluation des sites ni des équipements de télécommunication et ils ne sont donc pas portés au rôle.

Au moment d'écrire ce compte rendu, j'ai procédé à un appel à tous afin de savoir si les installations de télécommunication sont considérées comme non portables au rôle ailleurs au Canada et si c'est le cas, ces diverses provinces ou villes reçoivent-elles un type de compensation quelconque ou un en-lieu de taxes de la part des fournisseurs?

Il y aura peut-être lieu de faire une mise à jour dans une prochaine édition du Faisceau.

#### CONCLUSION

En terminant, il est toujours intéressant de voir ce qui se fait ailleurs dans notre

domaine d'expertise et d'apprendre que dans bien des cas, les enjeux sont très similaires que ce soit légalement, technologiquement ou au niveau des ressources humaines et matérielles.

Toutefois les réalités de chacune des juridictions présentes sont différentes. Les ressources matérielles et les lois et règlements diffèrent grandement de l'une à l'autre. Il en est de même des certifications ou appartenances à des associations provinciales ou canadiennes d'évaluateurs ou à l'Ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec chez nous.

Les normes diffèrent grandement et l'encadrement professionnel généralement moins rigide qu'on observe ailleurs fait en sorte que les coûts de l'évaluation

par unité d'évaluation par exemple ou le nombre d'employés de chaque service par milliers d'unités d'évaluation peut différer grandement. Toute comparaison directe des indicateurs de performance devient alors boiteuse et elles doivent être comparées en tenant compte des obligations législatives, réglementaires et professionnelles de chacune des juridictions.

Il s'agissait donc des principaux sujets discutés cette année.

Je souhaite sincèrement que ce compte rendu ait suscité quelque intérêt chez certains d'entre vous et qu'il vous donne peut-être envie de participer à une prochaine édition de la conférence annuelle du CPAN. » [SOMMAIRE](#)

# La force d'une passion



Me PATRICE GLADU



Me SYLVAIN LANOIX

MONTRÉAL | JOLIETTE | LAVAL | AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL  
SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU | SAINT-JÉRÔME | SHERBROOKE

**DES AVOCATS PASSIONNÉS  
À L'ÉCOUTE DE  
VOS PRÉOCCUPATIONS**

**DES SOLUTIONS  
JURIDIQUES OPTIMALES**

**DES PARTENAIRES  
INCONTOURNABLES DE  
VOTRE RÉUSSITE**

**DUNTON RAINVILLE**  
AVOCATS et NOTAIRES

[duntonrainville.com](http://duntonrainville.com)





# TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LA LOI 25

PAR VIRGINIE STREULI  
CHARGÉE DE PROJETS WEB - L'ASSOCIÉ WEB

Avec l'accessibilité aux informations personnelles depuis les réseaux sociaux, les sites Web et autres, la sécurité de la présence en ligne de tout un chacun est importante, voire capitale. En ce sens, le Québec a récemment fait un pas en avant pour tout mettre en œuvre afin de moderniser sa législation quant à la protection des données personnelles de ses citoyens et citoyennes. Depuis déjà septembre 2021, la Loi 25 (Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels) régit mieux la protection des renseignements personnels au Québec.

Cette loi vient modifier et ajouter plusieurs droits et obligations au niveau de la protection des données personnelles pour les internautes et les organismes. Dorénavant, toutes personnes distribuant leurs renseignements personnels sur le Web pourront faire appel à plusieurs droits afin de prendre le contrôle de leurs données vis-à-vis des organismes avec lesquels ils ou elles ont communiqué. De ce fait, les organisations doivent développer les outils nécessaires pour respecter ces droits tout en s'assurant de la sécurité de l'information qu'elles ont en leur possession.

## CÔTÉ UTILISATEUR

Premièrement, sachez que le terme « renseignements personnels » n'est pas seulement associé aux informations reliées à votre identité sur le Web (nom, prénom, courriels, numéro de téléphone, etc.). Bien que celles-ci soient des informations, le terme désigne également les traces que vous laissez en naviguant sur la-toile. Cela peut comprendre votre adresse IP, votre historique de navigation (l'ensemble des sites que vous avez consultés) et voire même votre comportement interactif sur un site (ex. le fait que vous avez cliqué sur un bouton). N'ayez crainte, tout n'est pas enregistré et archivé dans les bases de données des sites que vous visitez. En revanche, il existe des logiciels qui utilisent ces données en particulier pour en extraire des statistiques, à l'image du logiciel bien connu de Google, Google Analytics.

Jusqu'à présent, en tant qu'utilisateurs du Web, nous n'avions que très peu de contrôle quant à l'accès à ces données. Nous laissons des traces de notre présence en ligne un peu partout sur le Web. L'arrivée de la Loi 25 a donc permis de faire changer cette facette peu attrayante du Web.

Désormais, nous sommes en mesure d'accepter ou non l'utilisation de témoins sur les sites que nous visitons. Nous pouvons aussi refuser plus facilement l'utilisation de nos données ou demander aux organismes la désindexation d'informations que nous ne souhaitons plus faire apparaître dans les bases de données de quiconque.

La Loi 25, apporte trois droits que vous pouvez invoquer : le droit à la portabilité, le droit à la désindexation et le droit à l'effacement.

- 1.** Le droit à la portabilité se définit comme étant la possibilité de recevoir toutes les données qu'un organisme possède à votre sujet sous forme de fichier exporté.
- 2.** Le droit à la désindexation s'entend comme étant la possibilité offerte aux utilisateurs d'un site de refuser que leurs renseignements personnels soient utilisés à certaines fins mentionnées lors de la collecte (voir la section « Collecte des renseignements personnels »).
- 3.** Le droit à l'effacement est la possibilité offerte aux utilisateurs d'un site Web de demander à ce que leurs renseignements personnels ne figurent plus dans leur base de données.

4. Pour faire appel à ces droits, consultez les politiques présentes sur les sites Web que vous-visitez.

**CÔTÉ ENTREPRISE**

Vous l'aurez compris, avec l'arrivé de la Loi 25, les organismes possédant un site Web ont plusieurs actions à prendre afin de respecter les droits, obligations et enjeux que souligne cette loi. Pour ce faire :

**SUR VOTRE SITE WEB**


■ Vous devez avoir la mention claire et précise que votre entreprise est en règle avec la loi. Cela se traduit généralement par l'intégration de deux politiques présentes sur les sites : la politique de confidentialité et protection des renseignements personnels ainsi que la politique des témoins.

- Vous devez également posséder un module permettant à ces utilisateurs de choisir les paramètres des témoins dont ils autorisent l'utilisation. Ce module est principalement nommé « module de vérificateurs de "cookies" ».
- Enfin, vous devez indiquer un moyen clair pour vous joindre pour qu'un utilisateur puisse exercer l'un de ses droits liés à la Loi 25. Il est recommandé de mettre ces indications dans la politique de protection des renseignements personnels via soit la mention du numéro de téléphone ou du courriel de la personne responsable de votre site ou à travers un formulaire intégré.


**DANS VOTRE ORGANISME**

Bien que la Loi 25 s'applique sur le Web, celle-ci vient avec quelques procédures qui devront être mises en place au sein de votre organisation dans le cas où la *Commission d'accès à l'information du Québec* vous demande de fournir de l'information sur la sécurité des renseignements personnels qui sont en votre possession.


- Vous devez donc avoir en votre possession un registre de toutes les technologies qui traitent les renseignements personnels prélevés depuis votre site Web.
- Vous devez également posséder un registre archivant tous les signalements d'incidents de confidentialité de vos systèmes qui traitent ou hébergent les données personnelles de vos utilisateurs.




**GÉREZ DE A À Z VOS PROCESSUS D'ÉVALUATION FONCIÈRE**




Confection du rôle




Inspection mobile



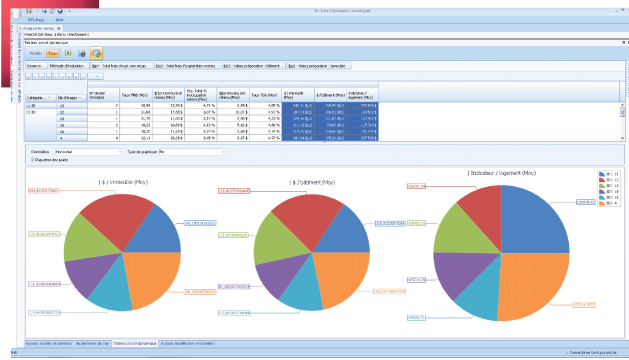
Exploitation de données



Continuité du rôle



Mutations automatisées



www.modellium.com  
info@modellium.com  
418 653-0853

■ Vous devez aussi nommer une personne responsable de la protection des renseignements personnels. Cette personne s'occupe de mettre en place des mesures et pratiques pour protéger les personnes contre le vol d'identité et la fraude financière. Le nom et les coordonnées de cette personne doivent être communiqués dans les politiques de votre site Web. Sachez que par défaut, cette responsabilité est attribuée à la personne ayant la plus haute autorité au sein de votre organisation, cependant cette fonction peut être déléguée par écrit, en tout ou en partie.

■ Enfin, vous devez avoir des procédures internes dans l'objectif d'une meilleure pratique dans la protection et gestion des renseignements personnels.

En résumé, avec l'arrivée de la Loi 25, quelques modifications non négligeables de vos plateformes Web de votre organisation doivent être prises en considération.

Depuis le 22 septembre dernier, la loi est officiellement en vigueur. En effet, sans adaptation, les organismes peuvent faire face à plusieurs répercussions, dont des sanctions importantes qui pourraient s'élever jusqu'à 25 M\$ ou à 4 % du chiffre d'affaires mondial. Cette sanction sera proportionnelle, notamment, à la gravité du manquement et à la capacité de payer de l'entreprise.

Si vous souhaitez en lire plus à ce sujet, vous pouvez directement consulter le site de la *Commission d'accès à l'information du Québec* : <https://www.cai.gouv.qc.ca/lois-et-reglements/>.

Si vous avez des questions sur cette nouvelle loi ou besoin de plus amples explications quant aux mesures à prendre, L'ASSOCIÉ sera heureux d'y répondre.

**QUELQUES MOTS SUR L'ASSOCIÉ**  
L'ASSOCIÉ, gestionnaire d'associations et d'événements, est une firme spécialisée dans la gouvernance et la logistique

événementielle pour les associations professionnelles au Canada. Au fil des ans, L'ASSOCIÉ s'est diversifié en proposant diverses expertises, notamment en administration, comptabilité, communications et développement Web.

Pour en apprendre plus sur notre entreprise, consultez [lassocie.ca](http://lassocie.ca) **SOMMAIRE**



**La Société d'Analyse  
Immobilière D.M. Inc.**

**CONSEILLERS EN  
ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

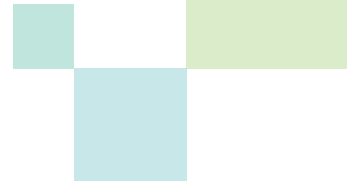
*Au service des villes et  
municipalités depuis 35 ans*

GILLES MAILLÉ, E.A. | RONALD LEBLANC, E.A. | YVON PELLETIER, E.A.

**450-472-9851**

171 Rue Saint-Eustache,  
Saint-Eustache, QC J7R 2L5





# PORTRAIT D'UN SÉNIOR

PAR LOUIS BOUCHART D'ORVAL, AVOCAT  
SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES - VILLE DE LAVAL



M. Pierre Thérien

## PIERRE THÉRIEN: LE CŒUR À L'OUVRAGE DEPUIS... 70 ANS!

J'ai l'honneur de vous présenter le premier d'une série de portraits de gens ayant fait leur marque dans le domaine de l'évaluation municipale que Paul Wayland et moi entendons vous dresser au cours des prochaines années.

Qui d'entre nous ne connaît pas Pierre? Au cours de mes quarante (40) ans de pratique, j'ai croisé Pierre à de nombreuses reprises. Il a été mon expert et celui de mes adversaires. Le plus grand fait d'armes de sa carrière (le dossier de contestation des inscriptions de valeur de la base d'entretien d'Air Canada) a été ma plus grande «défaite».

C'est en compagnie de son épouse qu'il a connu à l'âge de quatre ans, que Pierre Thérien m'a reçu dans sa résidence des Laurentides en bordure du Grand lac Nominique. Il m'a fait visiter son petit domaine, notamment le chalet que son père a fait construire il y a près de 100 ans et qui, aujourd'hui, lui permet d'héberger



Lorem ipsum dolor sit amet



Lorem ipsum dolor sit amet

confortablement ses enfants et petits-enfants. Un endroit magnifique.

Natif du quartier Ahuntsic à Montréal et diplômé en génie civil de l'École polytechnique de Montréal en 1964 comme l'étaient les évaluateurs avant la formation de leur corporation professionnelle en 1969, Pierre travaille dans le domaine de l'évaluation municipale depuis maintenant 70 ans! En début d'adolescence, il a travaillé pour son père pour qui il classait des « fiches », puis a parcouru une bonne partie

de la province, particulièrement l'Est du Québec - pour procéder à des inspections. On ne peut passer ici sous silence que son père était, en son temps, une sommité en matière d'évaluation foncière. Gradué de l'École des hautes études commerciales, Eugène Thérien fit d'abord carrière à la Banque Canadienne Nationale et au Trust Général du Canada puis fonda en 1946 un cabinet d'évaluateurs connu depuis une trentaine d'années sous la raison sociale Thérien Dansereau Courcelles.

Œuvrant principalement en expropriation et en évaluation municipale, mais aussi en successions, financement et faillite, Pierre a, au cours de toutes ces années, représenté tant des contribuables que municipalités : Pointe-Claire et Kirkland pour en nommer quelques-unes.

Très respectueux de la magistrature, Pierre Thérien est un expert dans le sens le plus noble : il conseille le tribunal et met ainsi à sa disposition tant son expérience que le fruit de ses recherches. Témoin volubile dans l'exposé et la défense de ses opinions, il sait reconnaître qu'il a tort... lorsqu'on lui démontre. Mais si en fin d'après-midi, il vous apparaît abattu devant le tribunal, détrompez-vous : il passera la soirée à refaire ses calculs, à procéder à des recherches additionnelles au « Bureau d'enregistrement ».

Alerte et enthousiaste, il se révolte encore lorsqu'il croit que l'un de ses clients fait face à une injustice et ne comptera pas ses heures pour le démontrer. Il fait ses recherches, ses analyses, ses visites, etc. Ce qui le plus chagrine le plus dans le métier est que les évaluateurs ne travaillant pas pour les municipalités ou les corps expropriants n'ont pas le privilège d'accéder aux propriétés comparables de par l'effet de la loi. Mais, avec un peu de ruse et beaucoup de gentillesse, il y parvient souvent.

À bientôt 84 ans, Pierre est toujours actif, souriant comme il l'a toujours été, alerte et en bonne forme. Bon pied, bon œil. Certes, il vous dira qu'il termine ses dossiers et qu'il ne prend plus de nouveaux mandats. Permettez-moi cependant d'en douter puisqu'en fin d'entrevue, il me disait devoir se rendre le lendemain à Ste-Agathe-des-Monts pour un nouveau dossier d'un vieux client... sans doute plus jeune que lui. [SOMMAIRE](#)



# DEMANDES PRÉALABLES DE COMMUNICATION DE DOCUMENTS AU TAQ : ENTRE PERTINENCE ET EFFICACITÉ

M<sup>e</sup> PATRICE RICARD, AVOCAT  
ET ASSOCIÉ CHEZ BÉLANGER SAUVÉ

Deux décisions du Tribunal soient 2550, *Daniel-Johnson Investments Ltd c. Laval (Ville)*<sup>1</sup> (ci-après « 2550 D-J ») et *Costco Wholesale Canada Ltd c. Laval (Ville)*<sup>2</sup> (ci-après « Costco »), se sont penchées récemment sur les conditions applicables aux demandes de communication de documents dans la phase exploratoire précédant une audition. À cette occasion, le Tribunal a fait état de divers précédents<sup>3</sup>.

Dans le dossier 2550 D-J, les documents requis étaient relatifs à l'élaboration d'une méthode du revenu, tels que : états financiers, cédules de location, baux, listes et coûts de travaux, etc. Était aussi requise l'obtention des documents relatifs au *recours*. La requérante s'y objectait, d'avis que leur communication soulevait un problème de confidentialité et que

les documents sur la vente n'étaient pas pertinents et constituaient une partie de pêche, alors que le débat ne portait que sur une problématique de stationnement et de vacances. La communication de certains documents était aussi refusée puisque ceux-ci étaient postérieurs à la date d'évaluation. Mentionnons par ailleurs que la requérante avait consenti à la communication de certains autres documents.

Le Tribunal donna droit pour l'essentiel, sinon l'intégralité, à la demande de communication de la Ville. Pour les documents postérieurs à la date d'évaluation, le Tribunal s'appuya sur l'article 46 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, indiquant qu'il permet d'englober les données du marché et les faits raisonnablement prévisibles à la date de référence. Pour les documents de la vente, ils s'avéraient pour le Tribunal une indication privilégiée du marché. Concernant la portée du débat selon les évaluateurs, le Tribunal fut d'avis que cela n'avait pas d'impact, en rappelant qu'il avait le devoir de déterminer dans sa globalité tous les aspects constituant la valeur de l'immeuble.

Quant aux baux dont l'intimée souhaitait recevoir copie pour éviter que son évaluateur ait à passer plusieurs

jours dans les bureaux de celui de la requérante, le Tribunal donna droit à la communication, jugeant démesuré de forcer la consultation sur place. Le passage suivant est particulièrement d'intérêt pour les évaluateurs municipaux :

*La requérante est prête à fournir des résumés des baux récents qu'elle confectionnerait en fonction des besoins de l'évaluateur de l'intimée, ainsi qu'une consultation de baux aux bureaux de l'évaluateur de la requérante, ce que l'intimée juge insuffisant.*

*Le Tribunal voit mal comment un évaluateur agréé pourrait se contenter de résumés de baux préparés par quelqu'un qui ne fait pas partie de son équipe. Il considère donc que celui de l'intimée est bien fondé à refuser cette offre.*

*La lecture des baux de l'immeuble en cause dont il n'a pas déjà une copie s'avère essentielle, puisqu'il s'agit d'un immeuble à revenus. La preuve révèle qu'une cinquantaine de baux sont en vigueur dans l'immeuble.*

*Demander à l'évaluateur de l'intimée de passer plusieurs jours dans les bureaux de l'évaluateur de la requérante pour résumer ces nombreux baux pouvait se comprendre à une époque où les photocopies auraient été très lourdes.*

<sup>1</sup> 2023 CanLII 46102 (QC TAQ).

<sup>2</sup> 2023 CanLII 73552 (QC TAQ).

<sup>3</sup> *Corporation Bais Halevy et al c Ville de Boisbriand et al*, 2021 QCTAQ 12590; *Ville de Laval c Autobus Galland Ltée*, 2022 QC-TAQ 02110; *Domtar inc. c Ville Windsor et al*, 2008 QCTAQ 12630; *Agropur Coopérative c Ville de Longueuil*, 2017 QCTAQ 11374; *Bell Canada c Ville de Gatineau*, 2020 QCTAQ 01484; *Costco c Ville de Trois-Rivières*, 2005 CanLII 69897.

*Mais de nos jours, alors que les moyens sécuritaires pour transférer sans grand effort de nombreux fichiers se multiplient, c'est exigé que l'évaluateur de l'intimée se déplace ainsi pour consulter les baux, devient démesuré.*

Quant à la confidentialité des renseignements ainsi obtenus, ces informations m'apparaissent bénéficier de la protection de la loi<sup>4</sup> puisqu'obtenues dans le cadre de ses fonctions (confectionner et maintenir à jour le rôle<sup>5</sup>) : il pourra ainsi les utiliser dans ce cadre. Si toutefois ces renseignements devaient être utilisés dans le cadre d'une audition, le TAQ sera alors habilité à prononcer toute ordonnance pertinente (huis clos, mise sous scellé, etc.) :

*Le Tribunal n'en prononce donc pas, confiant que les parties sauront prendre les moyens pour protéger cette confidentialité si nécessaire. Il se contente de prévoir un délai suffisant pour soumettre une telle demande, si l'intimée décide de produire en preuve certains de ces documents ou des informations qui en proviennent lors d'une éventuelle audition.*

Dans le dossier Costco, la Ville demandait les documents faisant état des ventes réalisées. Costco était d'avis que ces documents n'étaient pas pertinents puisqu'il ne s'agissait pas d'évaluer l'entreprise de la requérante. Pour l'évaluateur de l'intimée, il était pertinent pour un commerce de détail puisqu'il aidait à établir un loyer paritaire dans le cas d'un propriétaire occupant. En référence aux précédents en la matière,

<sup>4</sup> Articles 78 et 79 LFM;

<sup>5</sup> La « défense » du rôle devant le TAQ fait partie de sa tâche de tenue à jour du rôle – voir l'article 142 LFM (témoignage du représentant de l'évaluateur dans le cadre de l'audition de tout recours & l'article 182 qui fait partie du chapitre XV intitulé « Tenue à jour du rôle »);

le Tribunal mit de l'avant les principes de transparence et de collaboration, militant vers la divulgation réciproque de tous les éléments pertinents au litige afin d'établir la véracité des faits. Parmi les précédents, le Tribunal cita un extrait relatif aux enseignements récents en matière de gestion hâtive d'instance, voulant que tout ne doive pas être orienté vers l'audition et que l'échange d'information primait sur tout afin d'éviter des délais et des coûts et de donner aux parties le droit à une défense pleine et entière<sup>6</sup>. Il rappela par ailleurs la limite que pose une demande déraisonnable ou excessive.

Le procureur de l'intimée fit valoir qu'à l'étape exploratoire, le test de pertinence était moins restrictif qu'à l'audition. À son avis, il n'y avait rien d'excessif dans la demande et il fallait à ce stade permettre à la partie qui désire administrer une preuve de progresser dans son analyse. Il est permis de penser qu'il faisait ainsi écho à une décision dans laquelle le Tribunal avait déjà déclaré qu'au stade exploratoire, la pertinence devait s'évaluer de *manière très large, qu'elle devait prendre un certain recul au bénéfice de l'efficacité* et qu'il *n'est plus requis de démontrer que le document aura une utilité au procès*<sup>7</sup>.

Cela dit, dans la décision Costco, le Tribunal a reconnu le principe qu'en cas de doute il fallait donner une chance à la partie qui désire administrer une preuve. Toutefois, s'appuyant sur la *preuve*, il lui est apparu que les documents de ventes étaient inutiles puisque les baux comparables au dossier n'impliquaient pas des baux à pourcentage, le tout selon *le témoignage*

<sup>6</sup> Précité note 3, *Ville de Laval c. Autobus Galland Ltée*

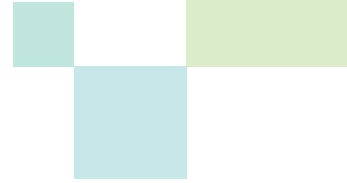
<sup>7</sup> *Zorg Inc. c. Laval (Ville)*, 2020 QCTAQ 10107

*de l'évaluateur de l'intimée*. Avec égard, on peut s'interroger sur le fait que le Tribunal s'appuyait vraisemblablement sur une preuve sommaire administrée lors d'une audition incidente. La collaboration encouragée dans l'échange d'information aurait pu s'avérer efficace ne serait-ce que pour éviter le débat incident qui fut tenu.

Les chiffres de vente étaient également recherchés par l'intimée dans son approche du coût pour valider ou non la présence d'une désuétude économique. Or, le Tribunal n'en a pas vu la pertinence en raison du fait que l'expert de la Ville ne voyait pas à ce stade l'indice d'une telle désuétude, et l'autre évaluateur non plus. Sachant que les positions des parties sont quelques fois évolutives, il est intéressant de mettre en parallèle cette affirmation du Tribunal avec le rappel de son devoir de déterminer, dans sa globalité, tous les aspects de la valeur exprimée dans la décision 2250 D-J. Reconnaisant tout de même cette possibilité d'évolution, le Tribunal ordonna à la requérante de fournir les documents de vente s'il advenait plus tard que son évaluateur concluait à l'existence d'une désuétude économique.

On constate que la ligne entre pertinence et efficacité peut s'avérer fine. Chaque dossier bien sûr constitue un cas d'espèce et il appartient au Tribunal de trouver le juste équilibre. **SOMMAIRE**





# UN BRIN D'HISTOIRE

PAR ALAIN RABY  
RECHERCHISTE ET RÉDACTEUR DES CAPSULES  
HISTORIQUES PUBLIÉES DANS HISTÉVAL

## L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC (AEMQ)



Principaux fondateurs de l'AEMQ, réunis en 1958. Debout : Léopold Giroux, Dominique Beaulieu, Jean-C. Sarault, Paul Beaudry et Roger Charland. Assis : Eugène Mercier et Camille R. Godin

L'Association des évaluateurs municipaux du Québec est un organisme sans but lucratif qui rallie divers types d'intervenants concernés par la pratique de l'évaluation à des fins municipales. Fondée en 1959, elle est le plus ancien regroupement

de praticiens de l'évaluation foncière au Québec. Déterminante dans ce domaine d'activités, son influence se concrétise surtout par la formation des ressources humaines, la coopération aux politiques gouvernementales et le partage d'informations spécialisées.

### CRÉATION DE L'AEMQ

À compter de l'entrée en vigueur de la Loi sur les cités et villes en 1903, plusieurs municipalités populeuses - outre Québec et Montréal - se dotent de services permanents pour dresser leur rôle d'évaluation requis par cette loi.

Issus des effectifs municipaux existants en ingénierie et en travaux publics, de nouveaux « services d'estimation » sont alors formés d'équipes spécialisées en ce domaine. Certaines firmes de génie-conseil dispensent aussi ce type de service aux municipalités.

L'idée de créer une association québécoise de praticiens de l'évaluation municipale naît en 1958 ... au Nouveau-Brunswick, où les estimateurs municipaux de l'époque sont réunis en congrès « canadien », à Fredericton. Un groupe de québécois y convient de développer ce projet de regroupement, jugé essentiel à l'évolution de leur profession.

Après réflexions et consultations, les membres de ce groupe fondent l'*Association des estimateurs municipaux du Québec* (AEMQ), lors de sa première assemblée générale, tenue le 25 avril 1959. Le premier comité exécutif compte alors 14 membres œuvrant dans différentes régions du Québec.

L'AEMQ est enregistrée le 2 mai 1960 selon la troisième partie de la Loi des compagnies du Québec, à titre de corporation sans but lucratif. Ses objets constitutifs principaux consistent alors à :

- améliorer le statut professionnel, les qualifications et la compétence des estimateurs municipaux;
- favoriser l'échange de renseignements et de méthodes concernant la pratique de l'évaluation municipale;
- coopérer avec les agences gouvernementales et les corps publics soucieux d'améliorer cette pratique.

## RÉALISATIONS DÉTERMINANTES DE L'AEMQ

Au fil de près de 65 ans d'activités menées dans la poursuite de ses objectifs, l'AEMQ mérite le crédit de nombreuses réalisations ayant façonné l'histoire de l'évaluation foncière au Québec. Les plus déterminantes sont les suivantes :

### ■ **Création de l'Institut des estimateurs municipaux du Québec.**

Créé en 1962, cet organisme « satellite » de l'AEMQ assure, avec l'appui financier du ministère des Affaires municipales (MAM), le premier programme québécois de formation en évaluation municipale. Au terme de cours répartis en 3 niveaux et validés par un examen écrit, ce programme fournit la certification « M.I.E. » (Membre de l'Institut des Estimateurs), laquelle devient graduellement reconnue par plusieurs employeurs privés et publics. Ce programme et l'Institut qui le diffuse cessent d'exister en 1970, alors que la *Loi constituant la Corporation des évaluateurs agréés du Québec* (CEAQ) confie à celle-ci un mandat officiel quant à la formation en évaluation immobilière, lui transférant ainsi l'appui gouvernemental. La seule formation disponible, plus générale, relève ensuite de l'action conjointe de la CEAQ et des universités.

### ■ **Proposition décisive d'une réforme attendue.**

À la demande de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité, l'AEMQ y dépose, en 1964, un rapport d'étude sur les éléments de réforme qu'elle propose en matière d'évaluation municipale. On y décrit

un plan global d'intervention visant à uniformiser (au même niveau par rapport à la valeur) et à normaliser (avec les mêmes moyens) les rôles d'évaluation partout au Québec. Aussi, on y préconise une refonte complète des lois régissant cette discipline et la création d'un organisme permanent chargé d'assurer leur application. De nombreuses recommandations ainsi formulées par l'AEMQ sont retenues au rapport de la Commission, en 1965. Elles se concrétisent ensuite en 1972, par la mise en vigueur de Loi sur l'évaluation foncière et par la création de la Direction générale de l'évaluation foncière du MAM.

### ■ **Obtention de la formation technique permanente.**

À compter de 1972, l'AEMQ signale aux responsables concernés que les nouveaux cours négligent les réalités méthodologiques d'évaluation de masse. Elle déplore vivement qu'une large part des effectifs d'évaluation municipale n'ait plus accès à aucune formation afférente à ses tâches. Ces revendications, conjuguées à la nécessité d'implanter la réforme de l'évaluation foncière, amènent le MAM et les institutions d'enseignement collégial à mettre sur pied le programme « Technologie de l'estimation et de l'évaluation immobilière ». Diffusé en permanence depuis 1976, ce programme de trois ans procure notamment une formation technique en évaluation municipale, telle que pratiquée au Québec (manuels, dossiers de propriété, cartographie, etc.).

### ■ Proposition d'exigences

**réglementaires majeures.** En 1982, l'AEMQ réagit à la consultation alors menée par le MAM sur les règles à appliquer quant à la continuité des rôles, postérieurement à la réforme administrative de 1977. Dans un mémoire présenté au ministre, elle recommande notamment que la réglementation exige le réajustement des valeurs au rôle au-delà d'un niveau plancher, qu'elle fixe un délai de réinspection de tous les immeubles et qu'elle autorise l'usage d'équivalents informatiques des formulaires obligatoires. Ces recommandations sont ensuite retenues au Règlement numéro 2 sur la continuité des rôles, entré en vigueur en 1983.

### ■ Contribution à la formation

**professionnelle continue.** En 1991, l'AEMQ conclut un partenariat avec le MAM et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), visant à résoudre les difficultés qui existent quant à la formation universitaire en évaluation et à mieux coordonner les activités de perfectionnement dans cette profession. Après l'insuccès de démarches auprès des universités, le Comité tripartite MAM-OEAQ-AEMQ développe et diffuse, depuis 1996, un programme annuel de formation professionnelle destiné à pallier les lacunes constatées. Parmi les sept blocs de cours formant ce programme, un cours de deux jours traite spécifiquement d'évaluation municipale.

### ■ Publication du journal *Le Faisceau*.

L'AEMQ débute la publication du journal *Le Faisceau* en 1971. Ce journal trimestriel a un contenu varié : activités de l'AEMQ, jurisprudence, analyses spécialisées, résumés de lectures et publicité professionnelle. Diffusé aux membres ainsi qu'aux municipalités, il s'avère graduellement un moyen efficace de liaison entre les nombreuses personnes concernées par l'évaluation municipale et disséminées sur le territoire du Québec. Produit grâce aux efforts concertés de plusieurs collaborateurs, *Le Faisceau* fait l'objet de diverses transformations au fil des ans : on peut noter le changement de technologie d'impression en 1987, l'instauration de la publication électronique en 2000, ainsi que la révision complète de sa présentation sur le site web de l'AEMQ, en 2016 et en 2022.



Identifiant graphique initial du journal *Le Faisceau*, de 1971 à 1978

### ■ Publication d'un recueil

**d'informations historiques.** En 2020, l'AEMQ publie un recueil numérique d'informations sur l'histoire des pratiques québécoises d'évaluation municipale. Nommé « HistÉval » (contraction des mots « histoire » et « évaluation »), cet ouvrage compte 50 capsules résumant chacune l'historique d'une loi, d'un règlement, d'un organisme ou d'un développement ayant contribué à l'évolution de ce domaine d'activités. Ce regroupement de connaissances sur le passé constitue une source de référence reconnue, soit dans la pratique de l'évaluation foncière, soit pour la formation académique ou pour la recherche en cette matière. Depuis 2022, ce recueil est également diffusé à Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ), sous le titre *Historique de l'évaluation municipale au Québec*.

## AUTRES ÉLÉMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'HISTOIRE DE L'AEMQ

■ Initialement nommée « Association des estimateurs municipaux du Québec », l'AEMQ change d'appellation en septembre 1972 pour « Association des évaluateurs municipaux du Québec ». Ce changement vise alors à s'harmoniser au vocabulaire de la récente Loi sur l'évaluation foncière, où les termes « estimation » et « estimateur » ne figurent plus.



Identifiant graphique initial de l'AEMQ jusqu'en 1979

■ Après avoir connu la croissance et la notoriété au cours des années 60, l'AEMQ doit redéfinir ses orientations à partir de 1970. Son leadership en matière de formation et de regroupement professionnel s'avère alors diminué, notamment à la suite de la création de la CEAQ. De sérieux questionnements ont cours quant à la mission et même à la survie de l'AEMQ. Cela s'estompe à compter de 1976, avec l'enclenchement de la réforme de l'évaluation foncière et l'arrivée d'une main-d'œuvre issue la nouvelle formation technique de niveau collégial en ce domaine.



Identifiant graphique de l'AEMQ en 2019

■ À ses débuts, l'AEMQ connaît une croissance rapide du nombre de ses membres. Alors qu'elle en compte 95 lors de sa fondation en 1959, ce nombre excède 400 en 1972 et atteint son apogée d'environ 600 au cours de la période 1980-1985. Le nombre de membres de l'AEMQ diminue ensuite progressivement, passant à environ 500 en 1990, puis à environ 300 en 2020. Cette tendance s'inverse ensuite, alors qu'on en dénombre 362 en 2023.

■ À ce jour, 42 personnes différentes ont occupé la présidence de l'AEMQ depuis sa création. Bien que leur mandat soit annuel, plusieurs furent reconduites dans cette fonction pour une seconde (14), une troisième (3) et même une quatrième (1) année consécutive.

■ L'AEMQ convie annuellement ses membres à un congrès depuis 1963. Cela s'inscrit dans la poursuite de ses objectifs d'échanges professionnels et d'amélioration des compétences de ses membres, lesquels apprécient cette forme de rassemblement. Celui-ci rassemble chaque fois de 150 à 250 congressistes et a lieu dans une grande diversité de villes québécoises. Au fil des ans, il devient le principal forum d'échanges en matière d'évaluation municipale au Québec. Depuis 2007, la participation à ce congrès est

reconnue aux fins de l'application de la réglementation sur la formation continue des évaluateurs agréés.

## STATISTIQUES CONGRÈS.

De 1963 à 2023, l'AEMQ a tenu 57 congrès annuels (sauf en 1975, 1976, 2020 et 2021). Ils ont eu lieu dans 24 villes différentes (telles qu'existantes en 2023). Les plus retenues à cet effet sont Québec (7 fois), Trois-Rivières (6 fois) et Gatineau (5 fois). Toutes les régions du Québec ont reçu au moins une fois un tel congrès, y compris l'Abitibi-Témiscamingue, en 1984.

## POUR CONCLURE

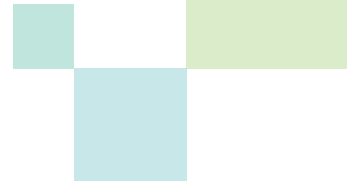
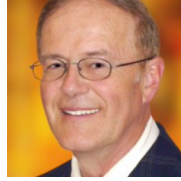
S'étendant sur plus de 60 ans, l'influence de l'AEMQ fut déterminante dans l'évolution du domaine de l'évaluation municipale au Québec. Son audacieuse proposition de réforme, en 1964, s'est avérée étonnamment pertinente... une décennie plus tard! Soucieuse de promouvoir des pratiques de grande qualité, elle a initié et soutenu avec succès des activités marquantes de formation spécialisée en évaluation foncière. Enfin, l'AEMQ réussit sa diffusion d'informations en cette discipline, sous différentes formes (publications, congrès, site web, etc.), non seulement pour ses membres, mais pour l'ensemble du milieu municipal.

## VOUS EN SOUVIENDREZ-VOUS ?

Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez les capsules 3.1 et 5.3 dans HistÉval sur le site internet de l'AEMQ

Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à : [info@aemq.qc.ca](mailto:info@aemq.qc.ca). [SOMMAIRE](#)





# ÉCONOMIE & FINANCE

PAR GUY MINEAULT, PH.D.  
DOCTEUR EN ÉCONOMIE - CONFÉRENCIER - AUTEUR - FONDATEUR DE KOLORTRAK  
(ENTREPRISE QUI ANALYSE ET ÉVALUE LES FONDS ET LES PORTEFEUILLES DE FONDS)

## LE TAUX DIRECTEUR: FONCTIONNEMENT ET EFFETS

### **Quelle direction les taux directeurs vont-ils prendre dans les mois à venir?**

Le 20 septembre dernier, la Fed américaine annonce la possibilité d'une autre hausse de taux de 25 points de base d'ici la fin de l'année 2023 et qu'il n'y aura probablement pas de baisse dans les taux avant 2026.

Tiff Macklem, Gouverneur de la Banque du Canada, avait annoncé pas avant 2025. Pourquoi? Parce qu'on s'attend à de futures hausses du « core inflation » (inflation sous-jacente, c'est-à-dire un taux d'inflation qui ne tient pas compte des secteurs de l'alimentation et de l'énergie) comme nous avons vu dans un article précédent. Nous avons aussi vu que cela a toujours pris du temps pour le baisser vers son 2%. Souvenez-vous que l'IPC n'a rien à avoir avec le taux directeur.

Les taux d'inflation augmentent en partie à cause de la hausse des taux d'intérêt qui fait grimper les coûts de financement des entreprises, des loyers et financements hypothécaires. De plus, on voit aussi une montée dans ce qu'on appelle la « greedflation ». Ce sont les entreprises qui en profitent pour augmenter leurs prix de façon exagérée et sans justification. Et au mois d'août, les pays OPEP+ et la Russie

ont abaissé l'exportation de pétrole de 1,4 million de barils par jour dans le but de faire grimper le prix du baril vers 100\$. C'est une hausse de 25\$ du baril (à partir du mois d'août). On sait qu'il y a 159 litres dans un baril et cela représente 16 cents du litre de plus à la pompe.

### **Existe-t-il d'autres moyens pour freiner la hausse des prix autre que le taux directeur ?**

Oui, il existe le « shrinkflation ». Cela consiste à mettre moins de produit dans les emballages existants afin de garder les prix constants. Des milliers de firmes font cela en ce moment. Les prix à la caisse n'augmentent pas, mais on a moins de produits pour notre argent. Ouin!

Une autre façon c'est d'imposer une loi pour geler le prix des produits et les salaires. Lors de la campagne électorale de 1974, Robert Stanfield avait proposé une telle loi et Pierre Elliott Trudeau avait promis de ne pas le faire. Sur cette promesse il a été élu et ... en 1975 il a instauré une telle loi jusqu'en 1978. Encore, ouin! Le problème avec ce genre de loi c'est que dès qu'on l'abolit, les prix et salaires se remettent à grimper pour atteindre le

niveau des prix et salaires qu'on aurait eu sans cette loi. On fait le rattrapage. C'est l'expérience vécue dans plusieurs autres pays. Donc, une loi inefficace.

### **Les hausses du taux directeur règlementent-elles « le sort du monde »?**

Non, cela n'empêche pas la « greedflation » ni la shrinkflation. Et cela ne fera jamais baisser le prix de l'essence ni les prix des aliments qui augmentent à cause de la pénurie d'aliments importés. Il manque de céréales pour nourrir les animaux et cela a des effets sur le prix de la viande et de leurs dérivés comme les œufs, le lait, le pain et le fromage. Les changements climatiques et le manque de fertilisants provenant de la Russie jouent des tours incroyables au niveau de la destruction de récoltes. Comment est-ce que les hausses du taux directeur vont arrêter la hausse des salaires? En fait la hausse dans les taux d'intérêt nourrit l'inflation.

**Combien de temps entre un changement de taux d'intérêt et les impacts sur les prix?**

Selon les modèles économétriques, environ 6 mois pour avoir environ 75% de son effet, sauf bien sûr pour des secteurs sensibles comme les prêts hypothécaires et les prêts de voitures, c'est plus rapide.

**Notre banque centrale est-elle redevable au gouvernement fédéral?**

La Banque du Canada est une société qui appartient au gouvernement fédéral. Durant quelques années des 1970's, c'est le premier ministre P-E Trudeau qui annonçait les hausses de taux d'intérêt à la Chambre des communes. Voyant sa popularité diminuer, il a exigé que ce soit le Gouverneur de la Banque du Canada qui le fasse, comme si c'était ce dernier qui décidait. On sait que la ministre des Finances siège sur le comité de la Banque, comité qui détermine ce qui va arriver au taux d'intérêt. Aujourd'hui, c'est Tiff Macklem, nommé Gouverneur par Justin Trudeau, qui annonce les changements dans le taux d'intérêt.

C'est un comité de la Banque du Canada qui décide ce qu'elle va faire aux taux directeurs 8 fois par année et les prochaines rencontres auront lieu le 25 octobre et le 6 décembre. Ne pas oublier qu'elle regarde le « core inflation » et pas l'IPC (indice des prix à la consommation).

Aux États-Unis, la Fed américaine appartient aux banques américaines. Son mandat officiel est de s'assurer, dans la mesure du possible, que les banques américaines ne fassent pas faillite.

Cependant, le président américain peut choisir qui sera le président de la Fed. Trump n'aimait pas la politique monétaire restrictive de Janet Yellen et il l'a remplacé par Jerome Powell qui, lui, avait dit à Trump qu'il allait faire ce que Trump voulait. Cependant, rendu Président de la Fed, Jerome a changé son fusil d'épaule et a continué à faire comme Janet. Trump était en patate frite.

**CONCLUSION**

Le sujet étant si important pour notre économie et intéressant pour votre domaine d'expertise, il sera sûrement à suivre... [SOMMAIRE](#)



## PORTAIL CITOYEN

Par Modellium - 20 ans d'expérience



### PLUS LOIN DANS LA RELATION AVEC VOS CITOYENS



-  Auto-déclaration
-  Visites virtuelles
-  Collecte de données économiques
-  Dossier de propriété

**ET BIEN PLUS ENCORE !**

www.modellium.com  
 info@modellium.com  
 418 653-0853



# ACTUALITÉS

PAR LOUIS ROY



## SITE WEB - FAISCEAU HISTORIQUES

Si vous êtes un assidu du site Internet de l'association, vous avez peut-être remarqué du nouveau.

En effet, nous avons mis à la disposition des membres l'ensemble des exemplaires du Faisceau que nous avons pu retracer depuis la première édition en mars 1971. Pour arriver à cette publication, chaque Faisceau-historique a été numérisé et indexé sur le site.

Nous vous invitons à prendre connaissance de cette documentation pour connaître nos ORIGINES! et être en mesure d'apprécier le chemin parcouru depuis la première édition du Faisceau en 1971.

Nous remercions la Ville de Québec pour son implication dans la numérisation des documents, ce qui a permis de rendre le projet à terme.

Bonne consultation.

## DÉCÈS - M. JEAN-JACQUES NOËL

C'est le 19 août 2023, à près de 80 ans, qu'est décédé monsieur Jean-Jacques Noël, co-fondateur, dans les années 1990, de la firme d'évaluation, de la région de Québec, Dorion Noël & Hallissey inc. Depuis, cette firme a été intégrée au Groupe Altus vers 2005. Sincères condoléances à la famille et aux confrères de monsieur Noël.



Monsieur Jean-Jacques Noël

# évimbec



La Société d'Analyse Immobilière  
D.M. Inc. et Abitibi Inc.

## PARTENARIAT

Le 7 juillet 2023, une entente de partenariat est survenue entre les firmes d'évaluation: Évimbec Ltée et La Société d'analyse immobilière D.M. inc. – La Société d'analyse immobilière Abitibi inc.

Cette union permettra au cours des prochaines années de mettre en commun les forces et l'expertise des trois entreprises en partageant leurs ressources dans l'accomplissement des mandats à réaliser.

Ainsi, le personnel des trois firmes se chiffre à 150 collaborateurs passionnés et engagés envers leur clientèle, ce qui engendrera une synergie pour la poursuite de leur mission et la pérennité des emplois actuels.

## NOUVELLE CHRONIQUE

À la lecture du présent Faisceau, vous avez sûrement remarqué une nouvelle chronique qui rend hommage à nos seniors. Cette chronique, sous forme de caméo, reviendra à chaque publication et a comme objectif de souligner l'implication professionnelle de certains évaluateurs ou avocats qui ont été actifs dans notre milieu.

M<sup>e</sup> Paul Wayland et M<sup>e</sup> Louis Bouchart d'Orval s'acquitteront, tour à tour, de la tâche.

Bonne lecture!

## STATISTIQUES SUR LES DEMANDES DE RÉVISIONS

SUITE AU DÉPÔT DU RÔLE TRIENNAL 2023-2024-2025

VILLES DE MONTRÉAL

VILLE DE MONTRÉAL - Rôle 2023-2024-2025							
Utilisation	Demande de révision <sup>(1)</sup>		Augmentation Moyenne du rôle <sup>(1)</sup>	Nbre total d'u.é. <sup>(2)</sup>	Valeur totale au rôle <sup>(2)</sup>	Taux de "contestation"	
	nombre	valeur				/u.é.	/§
Résidentielle	4 283	16 440 666 000 \$	35,5	466 211	379 455 931 601 \$	0,92%	4,33%
Non résidentielle	1 634	19 389 384 002 \$	23,0	23 235	135 962 743 319 \$	7,03%	14,26%
Non exploitée	148	866 962 600 \$	42,8	13 322	10 594 144 804 \$	1,11%	8,18%
<b>Total</b>	<b>6 065</b>	<b>36 697 012 602 \$</b>	<b>32,4 %</b>	<b>502 768</b>	<b>526 012 819 724 \$</b>	<b>1,21%</b>	<b>6,98%</b>

(1) Incluant tous les immeubles imposables et non imposables

(2) Au moment du dépôt du rôle triennal 2023-2024-2025

## Statistiques sur le dépôt du rôle – Ville de Drummondville

Variation des valeurs au dépôt – Rôle 2024-2025-2026

NBRE TOTAL D'U.É.	30 027	
CATÉGORIE D'IMPOSITION	VALEUR TOTALE	VARIATION RÔLE 2024 vs RÔLE 2021
IMPOSABLE	12 444 084 703 \$	39,40%
NON IMPOSABLE	1 139 122 697 \$	21,30%
<b>TOTAL</b>	<b>13 583 207 400 \$</b>	<b>37,70%</b>

## LE PROGRÈS...

*Il faut croire que notre  
champ de pratique  
a progressé depuis  
100 ans, si l'on prend  
connaissance de l'avis  
juridique qu'un avocat  
de Montréal avait soumis  
au Maire de la Ville  
de Sainte-Rose - Laval  
en 1920*

Montréal, 9 juillet 1920

M. LE MAIRE DE LA VILLE DE  
STE-ROSE  
CO. LAVAL, P.Q.

Monsieur le Maire :-

Nous avons examiné la question que vous nous avez posée  
au sujet des estimateurs. La Loi exige-t-elle qu'ils sachent lire et écrire?

Les articles 5360 et 5361 de la Loi des cité et villes ne contiennent pas cette  
exigence et prévoient même le contraire puisqu'on y trouve que les estimateurs peuvent  
requérir les services du greffier ou de tout autre écrivain.

Nous sommes, en conséquence, d'avis que les estimateurs ne sont pas obligés de  
savoir lire et écrire.

Vos biens dévoués,

ST-GERMAIN, GUÉRIN &amp; RAYMOND



## NOUVEAUX MEMBRES

M. Jonathan Cournoyer-Auger,  
technicien  
Ville de Repentigny

M<sup>e</sup> Bahaa Abou-Diab, avocat  
Burelle inc.

[SOMMAIRE](#)



# COUP D'ŒIL

PAR SARAH R. CHAMPAGNE - LE DEVOIR  
REPRIS DU COURRIER DE LA PLANÈTE



Photo Adil Boukind - Ferme Vimo, à Hatley, en Estrie

## NOS TERRES AGRICOLES MAL EN POINT - SONT-ELLES RÉCUPÉRABLES?

Comment répondre à la question :

**« Comment contrer l'infertilité grandissante des sols et l'usage abusif des engrais et pesticides chimiques qui nuisent à la santé ? »**

Eh bien, il faut déjà savoir que les sols connaissent en effet des problèmes de fertilité, partout sur la planète. La dégradation des sols a réduit de 23 % la productivité de la surface terrestre, a notamment averti la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES).

Une étude largement citée de l'Université Lancaster au Royaume-Uni a aussi conclu en 2020 que si l'on continue nos pratiques agricoles actuelles, jusqu'à 16 % des terres agricoles auraient moins de 100 années d'espérance de vie.

Au Québec, le portrait n'est pas vraiment plus rose. « On sait qu'on est en dynamique de perte importante de matière organique », explique Marie-Élise Samson, professeure au département des sols et du génie agroalimentaire de l'Université Laval.

Le premier état des lieux sur la santé des sols agricoles du Québec depuis 1990 vient en effet d'être déposé par des chercheurs de l'Institut de recherche et de développement en agroenvironnement (IRDA). Une équipe menée par Marc-Olivier Gasser a notamment comparé des échantillons de mêmes parcelles étudiées en 1990, pour documenter leur évolution.

Parmi les résultats en cinq rapports volumineux, ils ont trouvé que les sols subissent encore une forte dégradation, surtout en monoculture intensive, même s'il n'y a pas une folle accélération du phénomène.

Faut-il donc s'en faire ? « Oui, la problématique n'est pas négligeable », dit M<sup>me</sup> Samson. Le quart des superficies cultivées au Québec présentent des contenus en matière organique « inquiétants », sous les 4 %, le « seuil à partir duquel cela peut avoir un impact défavorable ».

## CRÉER UN CERCLE VERTUEUX

Après avoir établi qu'en effet les sols vont plutôt mal, n'oublions pas de nous tourner vers les solutions.

Comment en effet entretenir cette « banque de fertilité » décrite par M<sup>me</sup> Samson ? « Tranquillement, si on n'entretient pas un sol, on ne fait que gruger dans notre banque et bientôt on se retrouve à crédit. »

Il faut notamment songer aux manières d'ajouter de la matière organique — qui contient entre autres du carbone, de l'azote, du phosphore, du soufre — plutôt que des engrais minéraux. « Plus de 80 % de ce que la plante prélève en azote provient du sol lui-même et non pas de l'élément fertilisant », dit la chercheuse.

C'est un peu le même principe que les vitamines et les suppléments pour les humains : notre organisme les assimile moins bien dans une capsule que dans l'alimentation.

L'agriculture en grandes cultures, telle qu'on se l'imagine avec un entre-rang bien propre entre le maïs, ce n'est vraiment pas l'idéal pour la santé du sol, mentionne la chercheuse.

Un sol a plutôt besoin d'être recouvert de plantes au maximum « dans le temps et dans l'espace » et idéalement d'une diversité pour rester bien vivant. D'où la popularité grandissante des cultures de couverture. Il s'agit de plantes qui peuvent être plantées avant ou après les cultures principales, ou même simultanément entre les rangs justement, en « intercalaire » dans le jargon du milieu.



Le défi, si on les plante en même temps que la culture principale, est de les éliminer pour pouvoir récolter. Certains utilisent le glyphosate ou d'autres herbicides pour ce faire, ce qui attire des critiques à son tour.

Il est aussi envisagé de les détruire mécaniquement : mais alors ce travail a d'autres inconvénients, dont le potentiel d'affecter la structure du sol.

Les producteurs ont un débat similaire entre ceux qui pratiquent le semis direct et ceux qui labourent. Le labour laisse la terre à nu, mais diminue la nécessité de recourir à des herbicides. Parmi les problèmes structurels, le compactage amené par la machinerie est d'ailleurs souvent souligné.

« Il n'y a vraiment aucune solution parfaite à tous les égards. [...] Il faut le voir de façon systémique et intégrer, et créer des systèmes qui ont le moins d'impact sur l'environnement, tout en permettant de nourrir la planète », résume Marie-Élise Samson.

On peut aussi mettre une terre en prairie ou en pâturage si elle a besoin de retrouver la santé. « Par exemple, on plante des plantes pérennes, souvent des mélanges de graminées et de légumineuses, qui vont couvrir le sol dès le début de la saison jusqu'à la fin, et même durant l'hiver. Au printemps, elles sont prêtes à repartir et recommencer à faire de la photosynthèse », raconte Marie-Élise Samson.

Le sol va ainsi se rebâtir une banque. Plusieurs producteurs usent déjà aussi

de la stratégie de rotation des cultures : on peut planter du fourrage ou des céréales d'automne par exemple, mais ces solutions ont du mal à prendre leur place dans les régions à forte production de maïs et de soya.

Quant aux pesticides, la fertilité permettra également d'en réduire l'usage, en un cercle vertueux. « Un sol en santé va être riche en micro-organismes, avec une belle diversité qui crée une meilleure résilience face à des agents pathogènes et différentes maladies », illustre la chercheuse.

Un sol en santé séquestre aussi davantage de CO<sub>2</sub>, ce qui en fait un bon puits de carbone pour lutter contre les changements climatiques. [SOMMAIRE](#)

# BÉLANGERSAUVE

# SAVOIR FAIRE

## La force de notre cabinet

[BELANGERSAUVE.COM](https://www.belangersauve.com)



# SAVIEZ-VOUS QUE?

PAR LOUIS ROY

## HONG KONG LA VILLE DE TOUS LES CONTRASTES

La ville de Hong Kong, signifiant « *le port parfumé* », n'est pas la destination vacances préférée des Nord-Américains. Cependant, vu son emplacement, son histoire et ses caractéristiques, elle demeure exotique et méritée, je pense que nous nous y attardions pour en connaître l'essentiel.

### PARTICULARITÉS

Hong Kong est une île en Chine méridionale à laquelle se rattachent depuis 1898 les Nouveaux Territoires sur le continent chinois. Ancien village de pêche et ancien emplacement de salins, Hong Kong est devenue, sous la tutelle britannique, un port de commerce et militaire de grande importance et un centre financier international qui a le neuvième PNB le plus élevé du monde per capita et traite un tiers des mouvements de capitaux étrangers en Chine. Elle a fait un retour à la République populaire de Chine en 1997 tout en conservant ses propres institutions et pratiques dans le cadre du modèle « *Un pays, deux systèmes* ».

En juin 2020, une loi de sécurité nationale a été promulguée par le Comité permanent de l'Assemblée nationale populaire chinoise et a suscité de nombreuses inquiétudes quant



au degré d'autonomie et de démocratie pour cette partie de la Chine, ce qui naturellement est nié par les autorités chinoises.

Hong Kong fut une colonie britannique de 1842 à la rétrocession à la Chine, en 1997. Elle est gouvernée comme une région administrative spéciale sous la *Basic law of Hong Kong*. Selon les termes

de la déclaration sino-britannique commune, la Chine a promis que Hong Kong garderait une relative autonomie jusqu'à au moins 2047, soit 50 ans après le transfert de la souveraineté. Selon la politique du « *Un pays, deux systèmes* », Hong Kong conserve son système légal, sa monnaie, son système politique, ses



équipes sportives internationales et ses lois sur l'immigration.

Hong Kong est la ville la plus riche de Chine, son économie est une des plus libérales du monde et elle est un pôle majeur du commerce et de la finance dans le monde.

La vie n'a pas changé pour les Britanniques résidant à Hong Kong. La majorité sont des expatriés employés par des multinationales ou des entrepreneurs installés avec leur famille. De même, pour les 6,7 millions de Hongkongais, c'est la vie comme à l'habitude. La ville ne s'est pas métamorphosée depuis la rétrocession de 1997 : elle reste une cité chinoise marquée par 155 ans de colonisation britannique. Les rues ont gardé leur nom anglais, les voitures roulent à gauche et les clubs de golf sont nombreux. Toutefois, sur le plan économique, politique et culturel, l'influence américaine prend le pas sur celle du Royaume-Uni puisque sa localisation, aux yeux de Washington, occupe une place géopolitique stratégique qui mérite d'être surveillée de très près.

## HISTOIRE

Bien qu'occupé depuis l'âge de pierre, le territoire de ce qui constitue aujourd'hui Hong Kong est resté hors de la plupart des événements majeurs de la Chine impériale pendant toute son histoire et commença au XIX<sup>e</sup> siècle à devenir un point d'attraction mondial.

Afin de mettre fin à la guerre de l'opium, le traité de Nankin de 1842 fait de l'île de Hong Kong une colonie britannique. Le district de Kowloon est cédé aux Britanniques pour un bail perpétuel que par la convention de Pékin de 1860. Viennent ensuite les Nouveaux Territoires (y compris New Kowloon) obtenus en 1898 par emphytéose pour un



bail de quatre-vingt-dix-neuf ans. Elle a accueilli de nombreux réfugiés chinois fuyant la Chine communiste après la Seconde Guerre mondiale.

Dans les décennies qui ont suivi, elle est devenue un port-atelier où les entreprises occidentales importent des matières premières, les transforment en biens divers avant de les exporter. Le président chinois d'alors, a eu dans les années 1990, l'idée de se servir des zones chinoises proches de Hong Kong pour inciter les investisseurs à apporter leurs capitaux et savoir-faire technologiques, tout en leur offrant une main-d'œuvre nombreuse, bon marché et travail-leuse ainsi qu'une fiscalité légère. C'est la politique dite « *un pays, deux systèmes* ».

À la suite de l'accord signé entre la République populaire de Chine (RPC) et le Royaume-Uni le 19 décembre 1984, le territoire de Hong Kong devint une région administrative spéciale de la RPC le 1er juillet 1997.

## GÉOGRAPHIE

Hong Kong était en 2004 la quatrième ville de Chine après Pékin, Shanghai et Tianjin et 75 % de son territoire est considéré comme réserve naturelle.

Le nom de « Hong Kong » vient de l'île de Hong Kong qui se trouve à l'embouchure du fleuve Xi Jiang. Aujourd'hui, le territoire de Hong Kong comprend aussi la péninsule de Kowloon et les Nouveaux Territoires, qui comptent 236 îles dont Hong Kong est la deuxième plus grande. Le relief de Hong Kong est escarpé. Le climat y est tropical, c'est-à-dire froid et humide en hiver, chaud et pluvieux au printemps et en été et chaud, ensoleillé et sec en automne. Hong Kong subit souvent des typhons. Celui de 1906, accompagné d'un tsunami a fait 10 000 victimes.

## ORGANISATION POLITIQUE, JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIVE

Hong Kong est dirigée par un chef de l'exécutif qui est à la tête du gouvernement. Le



gouvernement est composé de 14 ministres responsables devant le chef de l'exécutif. Le Parlement adopte les lois, mais ne contrôle pas l'exécutif.

Les partis importants sont *l'Alliance démocratique pour le Progrès*, pro-Pékin et *l'Alliance démocratique pour l'Amélioration de Hong Kong*, favorable à l'indépendance et à la démocratie.

#### SYSTÈME JURIDIQUE

En vertu de la loi fondamentale de Hong Kong et de la déclaration commune sino-britannique, Hong Kong a un système légal et judiciaire distinct de celui de la Chine continentale.

Hong Kong a ainsi gardé la tradition du Common law établi lors de la colonisation britannique alors que la Chine continentale obéit à un système de droit civil. De

plus, les règles du common law et les lois en vigueur avant la rétrocession restent valables sauf si celles-ci contredisent la loi fondamentale.

#### ÉCONOMIE

Hong Kong a une des économies les plus libérales du monde et est essentiellement dispensée de taxes. Elle est la 11<sup>e</sup> entité commerciale et le 13<sup>e</sup> centre financier au monde. Centre international du commerce et de la finance, Hong Kong possédait en juin 2005 plus de consulats que n'importe quelle autre ville au monde : 107 contre 93 pour New York.

Hong Kong est la ville la plus riche d'Asie avec un PIB par habitant de 310 021 ¥ (53 700\$ CA). Il est largement supérieur à celui de Shanghai qui n'est que de 46 586 ¥ (8 100\$ CA). Il est comparable à celui des nations occidentales avec un PIB/hbt

de 37 400 USD contre une moyenne de 30 000 USD pour les quatre plus grosses économies européennes.

#### DÉMOGRAPHIE

Hong Kong est la cinquième aire urbaine de Chine. Considérée indépendamment, Hong Kong est un des territoires les plus peuplés au monde avec une densité de 6 700 habitants/km<sup>2</sup> mais si l'on tient compte du relief escarpé, seulement un cinquième du territoire est constructible, la concentration urbaine atteint donc en moyenne plus de 30 000 habitants/km<sup>2</sup>.

La population de la ville subit un vieillissement commun à l'ensemble du pays : en 2033, 27% de la population aura plus de 65. Le taux de natalité est l'un des plus faibles du monde. Beaucoup de Hongkongais sont partis devant l'afflux des pay-





International Commerce Center

sans de l'intérieur et pour fuir la pollution atmosphérique. La métropole du sud de la Chine subit les effets de l'exode rural et du «brain-drain», ainsi beaucoup de jeunes quittent Hong Kong pour étudier aux États-Unis.

Depuis 1997, 500 000 ressortissants de la République Populaire de Chine sont venus s'installer à Hong Kong.

### LANGUES

Le cantonais est l'une des langues officielles de Hong Kong. Il est parlé et enseigné dans les écoles. Son utilisation est généralisée aussi bien dans la vie familiale que dans la vie sociale.

L'anglais est assez répandu. Il est parlé surtout dans les rapports commerciaux et avec tous les étrangers en général. Le gouvernement hongkongais a une politique

de bilinguisme dans l'affichage (panneaux routiers, sous-titres des films projetés en salle ou à la télévision, etc.). Il est enseigné dans toutes les écoles depuis le primaire, de nombreuses publicités télévisées encouragent les Hongkongais à apprendre l'anglais pour communiquer avec les étrangers et faire de brillantes études. On estime qu'un tiers de la population est capable de l'utiliser couramment.

Le retour de Hong Kong à la Chine a provoqué un regain d'intérêt pour le mandarin et le cantonais est souvent considéré comme «inutile à apprendre» par les Occidentaux, qui lui préfèrent le mandarin parlé en Chine continentale.

### ARCHITECTURE DE HONG KONG

Avec la plus forte densité de population au monde en raison de l'exiguïté des zones

habitables, Hong Kong semblait vouée aux maladies des mégapoles du Tiers-Monde. Mais le secteur public et le secteur privé étant en compétition, ils ont trouvé des solutions originales pour tenter de résoudre la crise du logement. Des espaces nouveaux ont été conquis sur tous les fronts de mer. D'après le classement du groupe immobilier Knight Frank et Citi Private Bank, Hong Kong est la quatrième ville la plus chère du monde (derrière Londres, Monaco et New York) en ce qui concerne les prix de l'immobilier (19 700 euros par mètre carré dans les quartiers les plus chics)

Par exemple, le tableau de la page suivante indique que le loyer mensuel d'un appartement de 40 m<sup>2</sup> (430 pi ca) se loue en moyenne 3 082\$ CA et qu'un autre de 100 m<sup>2</sup> (1 076 pi ca) atteint 7 239\$ CA par mois.

### L'IMPRESSONNANT PAYSAGE URBAIN DE HONG KONG

Hong Kong est réputée pour son impressionnante ligne d'horizon, qui compte 1 223 gratte-ciel, soit plus que toute autre ville au monde. Parmi ceux-ci, 36 figurent parmi les 100 plus hauts immeubles résidentiels de la planète, ce qui en fait une destination vraiment remarquable pour ceux qui cherchent à vivre dans les nuages. Avec son mélange unique d'architecture moderne et traditionnelle, Hong Kong est une ville qui ne manque jamais d'impressionner, surtout les Nord-Américains.

### UN DES PLUS HAUTS BÂTIMENTS DU MONDE SE TROUVE À HONG KONG

Avec ses 484 mètres de haut, l'International Commerce Center est le septième plus haut bâtiment du monde par sa hauteur, le troisième plus haut par le nombre d'étages et le plus haut bâtiment de Hong Kong.

Cette structure impressionnante est située au cœur de la ville, et abrite une variété d'entreprises, de restaurants et même un hôtel. Elle est un symbole de la réussite économique de la ville et un témoignage de l'ambition de ses habitants.

## SUPERSTITIONS

À Hong Kong, de nombreux bâtiments n'ont pas de quatrième étage, car le chiffre quatre est homophone du mot chinois signifiant « mort ». Cette superstition est si forte qu'il est courant d'omettre le quatrième étage dans les bâtiments de toute la Chine, et pas seulement à Hong Kong.

## ÉVALUATION FONCIÈRE

Étant proche de l'évaluation foncière, j'ai tenté, avec succès, de consulter le « Service de l'évaluation » de Hong Kong pour savoir s'il existe dans cette partie du monde une

notion de valeur comparable à la nôtre.

Ainsi, ce bureau gouvernemental s'appelle le « Rating and Valuation Département – Government of the Hong Kong Spécial administrative Région ». Ce bureau possède une main-d'œuvre d'environ 900 employés répartie en une centaine de professionnels, plus de 400 techniciens et 400 employés de bureau.

En 2022, pour tout le territoire hongkongais, les unités d'évaluation étaient au nombre de 2 632 758 et la valeur totale des évaluations se chiffrait à 691 milliards HKD. Pour la seule ville de Hong Kong, nous retrouvons 563 460 unités d'évaluation pour une valeur foncière de plus de 217 milliards HKD.

Il y existe aussi un mécanisme relatif à la contestation des valeurs établies par le commissaire à l'évaluation

Pour plus de détails : <https://www.rvd.gov.hk/en/>

## CONCLUSION

Finalement, ce tour d'horizon de cette partie du monde s'est avéré être une occasion de connaître cette ville importante que tous connaissent de nom sans y avoir mis les pieds - probablement.

La consultation du site internet de « l'OMRÉ » fut plus qu'intéressante et instructive pour la culture personnelle.

## PROMOTION

En février 2023, le chef de l'exécutif hongkongais a annoncé la mise à disposition de 500 000 billets d'avion gratuits pour faire découvrir « l'effervescence » de la ville aux visiteurs dans le cadre de l'opération « Hello Hong Kong ». À vous de faire les démarches si l'aventure vous intéresse.

(Source: Wikipédia – Expat – Consulat général de France – Le Devoir – La Presse)

**SOMMAIRE**

## NIVEAU DES LOYERS RÉSIDENTIELS MENSUELS SUR L'ÎLE DE HONG KONG (HDK PAR M<sup>2</sup>)

TAILLE	< 40 M <sup>2</sup>	40 à 69 m <sup>2</sup>	70 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 160 m <sup>2</sup>	< 160 M <sup>2</sup>
2020 (moyenne annuelle)	445	394	409	417	423
2021 (moyenne annuelle)	445	392	408	418	422
Var. 2021/2020	-0%	-0,51%	-0,24%	-0,24%	-0,24%
Var. mars 2022 / mars 2021	-0,9%	+0,5%	-4,1%	+3,2%	+14%

Source: Exploitation SE de données du Hong Kong Rating and Valuation Department



# JURISPRUDENCES D'INTÉRÊT

AUTOMNE 2023

## **Groupe Autos Ste-Foy inc. c. Ville de Québec – 2023 QCTAQ 05286 - 16 mai 2023**

Unité d'évaluation constituée d'un terrain vacant d'une superficie de 15 750 mètres carrés, dont les dimensions approximatives sont de 50 mètres de largeur par une profondeur de 325 mètres. Propriété d'Hydro-Québec et loué par la requérante qui l'utilise pour entreposage extérieur - véhicules automobiles – le Tribunal examine les ventes de terrain à la lumière des différents critères usuels - le Tribunal ne retient pas le taux unitaire préétabli par la Ville de Québec lors de la vente des terrains industriels qu'elle possède pour déterminer la valeur réelle de l'unité d'évaluation et ce, notamment parce qu'il constate que « *l'historique du taux unitaire préétabli par la Ville ne subit aucune augmentation sur le marché de 2015 à 2021, et ce malgré la preuve qui démontre la rareté des terrains industriels disponibles dans le secteur centre de la Ville de Québec* ». - il ajoute que plusieurs motifs peuvent inciter une ville à maintenir ce taux dont, par exemple, celui de l'attraction d'industries sur son territoire mais qu'il ne bénéficie d'aucune preuve permettant d'expliquer la stabilité de ce taux unitaire dans un marché pourtant en très forte demande et en constante augmentation. (statut : décision finale).

## **Donna Jennings c. Municipalité de l'Isle aux Allumettes et MRC de Pontiac – 2023 QCTAQ 061- 1<sup>er</sup> juin 2023**

Inondation lors de crues printanières – « il semble logique qu'un bien immobilier qui se trouve dans un secteur sujet à des inondations doive avoir une valeur moindre qu'autre identique mais qui n'est pas affecté par ces problèmes, mais dans le présent dossier, les ventes retenues sont toutes situées dans le même secteur et l'évaluateur en a tenu compte (...) Contrairement à la législation ontarienne qui introduit un concept d'équité avec les propriétés voisines, lorsqu'un propriétaire conteste une valeur devant la Commission de révision de l'évaluation foncière, la

législation québécoise se limite à déterminer une valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré. On doit également tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou désavantages qu'elle peut apporter, en les considérant de façon objective » (statut : inconnu).

## **Société du Vieux-Port de Montréal c. Ville de Montréal et al - 2023 CAF – 5 juin 2023**

Il s'agit d'un appel d'une décision rendue par la Cour fédérale qui accueillait les demandes en contrôle judiciaire de la Ville de Montréal (la « Ville ») relatives à des décisions de la Société du Vieux-Port de Montréal (la « SVPM ») – les décisions de la SVPM portaient sur les paiements qu'elle avait versés à la Ville en remplacement d'impôts fonciers en vertu de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts* (L.R.C., 1985, c. M-13) (la « LPERI ») - depuis 2014, la Ville et la SVPM ne s'entendent pas sur la composition de la propriété fédérale pertinente ou sur sa valeur effective, ce qui a un impact sur les paiements effectués - dans sa décision, la Cour fédérale avait notamment rejeté les positions de la SVPM selon lesquelles : 1) la propriété en question était un « parc urbain » exclu de la notion de propriété fédérale 2) les stationnements étagés étaient des « constructions ou ouvrages » exclus de la notion de propriété fédérale 3) la taxe sur les parcs de stationnement devait être exclue des paiements versés en remplacement d'impôts (les « PERI ») 4) il fallait considérer les quais et les jetées comme des terrains en eaux profondes - la Cour fédérale avait aussi jugé déraisonnable la décision de la SVPM d'opérer compensation entre le supposé trop-payé de 2013 et les années subséquentes. En appel, la SVPM allègue que « les motifs de la Cour fédérale sont erronés parce qu'ils comprennent des conclusions de faits et/ou de droit que la Cour n'était pas habilitée

## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

à formuler» - elle conteste ainsi la portion du jugement de la Cour fédérale lui enjoignant de revoir ses décisions « conformément aux raisons et conclusions » de la Cour - la Cour d'appel conclut que la SVPM a raison de prétendre que c'est à elle que le législateur a conféré le pouvoir d'interpréter et d'appliquer la LPERI - toutefois, elle rejette l'appel parce qu'elle conclut également que les décisions de la SVPM étaient déraisonnables - l'affaire est ainsi renvoyée à la SVPM pour une nouvelle détermination - la Cour d'appel émet également certains commentaires quant à l'interprétation de la LPERI et indique que, bien que ceux-ci ne lient pas formellement la SVPM, cette dernière devra tout de même en tenir compte dans l'élaboration de ses nouveaux motifs. (statut : jugement final)

### ***9121-6788 Québec inc. c. Ville de Montréal - 2023 QCCQ 5846 - 8 juin 2023***

Requête pour permission d'en appeler – accueillie – interprétation de la notion de « motifs raisonnables de l'article 106 LJA - or, si l'erreur du professionnel permet au justiciable de satisfaire le critère plus exigeant de l'impossibilité d'agir devant les tribunaux judiciaires, devrait-elle être disponible à celui voulant faire valoir ses droits devant le TAQ? – la permission d'en appeler est accordée quant à l'interprétation de l'article 106 LJA et la Cour devra, au mérite, se pencher sur les questions suivantes : 1) un justiciable qui talonne son représentant à plusieurs reprises et qui reçoit de celui-ci l'assurance que la demande sera déposée dans le délai dispose-t-il d'un motif raisonnable ? 2) la demande déposée par Toledano dans le délai, mais devant le mauvais forum doit-elle être considérée par le TAQ? (statut : en attente de l'audition au mérite)

### ***Procureur général du Canada c. Ville de Gatineau - 2023 QCCQ 3646 - 9 juin 2023***

Requête pour permission d'en appeler – immeubles à revenus du Fédéral – bail de très longue durée avec option d'achat – bail assorti d'une allocation forfaitaire de 16 500 000 \$ pouvant notamment être utilisée par SPAC pour défrayer le coût des améliorations locatives - en effet, si la somme de 16.5 M\$ constitue un incitatif à la location, ce montant doit être défalqué des revenus générés par l'immeuble durant la durée du bail – le TAQ a statué que cette somme ne constitue pas un incitatif à la location devant être défalqué de la valeur de l'immeuble, mais le

paiement de 16.5M \$ représente l'équité acquise aux termes de ce bail de 1986 – il n'y a ici aucune question controversée, nouvelle, de principe ou d'intérêt général : l'appel proposé ne porte que sur une question de fait, ou au mieux, une question mixte – au regard de la norme de contrôle applicable, il serait contraire à l'intérêt de la justice d'accorder la permission d'appeler de la décision du TAQ puisque l'appel apparaît voué à l'échec (statut : jugement final)

### ***Roy c. Ville de Saint-Jérôme - 2023 QCCQ 3638 - 9 juin 2023***

Demande de permission d'appeler (159 LJA) – accueillie – refus du TAQ d'accorder une prolongation de délai qui a eu pour effet de refuser aux demandeurs la production d'un rapport d'expert additionnel en contre-expertise – la question est sérieuse et

Au service  
des municipalités  
depuis 50 ans

Leroux Beaudry Picard

LBP

Évaluateurs agréés



## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

a des conséquences importantes pour les expropriés : entre autres, la Cour du Québec rappelle que la preuve par expertise est la seule façon dont dispose un exproprié pour s'assurer que le TAQ puisse déterminer l'indemnité juste et raisonnable – il n'est pas évident que les motifs de la décision attaquée, sous forme de « *considérant* », tiennent suffisamment en compte la jurisprudence en matière de pouvoirs de gestion du TAQ (arrêt *Striva*) (statut : inconnu)

### ***Centre comm. religieux hassidique c. Ville de Boisbriand - 2023 QCCQ 5392 - 14 juin 2023***

Action en recouvrement de taxes – objections relatives à la demande de documents de la Ville – « Les interrogatoires préalables portent sur les faits en litige et les éléments de preuve qui les soutiennent, sous réserve d'éventuelles restrictions imposées par jugement et/ou par la Loi. Ils doivent faire progresser le dossier. Ils visent également à favoriser la divulgation de la preuve, peuvent servir à vérifier la crédibilité du témoin et, potentiellement, à obtenir des aveux. Enfin, sauf exception, les objections doivent être tranchées par le juge au mérite. » – en l'espèce, les objections du Centre communautaire religieux hassidique sont rejetées (statut : jugement final)

### ***9146-4503 Québec inc. c. Ville de Longueuil - 2023 QCTAQ 06321 - 15 juin 2023***

Requête en irrecevabilité (138.5 LFM) – accueillie – recours au TAQ formé tardivement, à savoir 79 minutes après la fermeture du secrétariat la journée ultime du délai prévu à l'art. 138.5 de la LFM – bien que le nouveau règlement (*Règlement sur la procédure du Tribunal administratif du Québec*, RLRQ, c. J-3, r. 3.01) indique que le délai expire à 24h le dernier jour, ce nouveau règlement n'était pas en vigueur à la date limite pour former un recours en l'espèce – le TAQ rappelle que, selon la jurisprudence prédatant le nouveau règlement, une requête déposée en dehors des heures d'ouverture du secrétariat est hors délai – étant absente de l'audience, la requérante n'a pas soumis de preuve démontrant une justification du dépôt tardif de son recours suite à une force majeure, ni a-t-elle demandé d'être relevée de son défaut ou soumis aucun motif raisonnable à cet effet. (statut-inconnu)

### ***Municipalité de St-Jean-de-Mantha c. René Robitaille - 2023 QCTAQ 06183 - 15 juin 2023***

Requête en révocation (art. 154 LJA) – rejetée – fixation par le TAQ d'une indemnité immobilière et des dommages à être versés à un exproprié non représenté – le TAQ n'a pas privé l'exproprié de son droit d'être entendu, notamment eu égard à l'art. 12 (3) LJA – ériger la nécessité de formuler un avertissement explicite à chaque exproprié non représenté va au-delà de ce que constitue le devoir de porter secours et d'assistance du TAQ – le TAQ rappelle que son intervention consiste simplement à instruire le justiciable de l'essentiel, à le guider de manière générale, et ce, lorsque le besoin s'en fait sentir, tous les justiciables n'étant pas également démunis devant la justice – en l'espèce, l'exproprié a tout simplement renoncé à son droit d'être représenté par procureurs et doit en principe en assumer les inconvénients; (statut-inconnu)

### ***Ville de Bromont c. Sentra inc. - 2023 QCTAQ 06412 - 16 juin 2023***

Fixation de l'indemnité à la suite de l'expropriation de terrains utilisés comme sentiers dédiés à la pratique du vélo de montagne ainsi qu'à la randonnée pédestre et équestre – recevabilité de l'expertise en urbanisme : L'élaboration de différents scénarios quant aux possibilités de développement d'un site et les opinions à leur égard se situent au cœur de la compétence d'une experte en urbanisme : le fait qu'une experte aborde des questions relevant du domaine juridique n'en fait pas toujours un usurpateur de la fonction du juge – une telle expertise ne constitue pas, en l'espèce, de la pure spéculation (statut : inconnu)

### ***Claude Magnant c. Ville de Québec - 2023 QCTAQ 06503 - 21 juin 2023***

Recours au TAQ afin d'inscrire un seul logement au rôle d'évaluation foncière au lieu de deux rejeté – le TAQ considère la définition de logement du MÉFQ qui établit trois conditions cumulatives à l'existence d'un logement : (1) *pouvoir y tenir feu et lieu*, (2) *pouvoir y accéder directement* et (3) *pouvoir en jouir de façon exclusive* – bien que l'occupation effective des lieux faisait partie de la définition de logement dans des versions antérieures du MÉFQ, cela n'est plus le cas depuis 2006 et seul l'état physique des lieux doit être considéré – le TAQ rejette la prétention du requérant à l'effet qu'un jugement de la Cour du

## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Québec impliquant les mêmes parties et le nombre de logements du même immeuble a été autorité de la chose jugée : selon le TAQ, il n'y a pas d'identité d'objet (rôle 1989 vs rôle 2022), ni d'identité de cause (la qualification juridique de l'immeuble a évolué) – les deux premières conditions susmentionnées sont facilement remplies en l'espèce : quant à la troisième, des travaux mineurs, comme l'ajout d'un simple verrou des deux cotés, permettraient une occupation entièrement exclusive de chaque espace par ses occupants (statut : décision finale)

### ***Immeuble 677 Sainte-Catherine inc. c. Ville de Montréal - 2023 QCCQ 4309 – 6 juillet 2023***

Centre commercial du centre-ville de Montréal (« Les Ailes de la mode ») – décision du TAQ ayant maintenu la catégorie INR 10 durant la rénovation d'un grand nombre des locaux – permission d'en appeler est accordée compte tenu de la nouveauté de la question et de l'intérêt général de la question puisque les rénovations majeures aux immeubles non résidentiels sont susceptibles de se reproduire fréquemment dans le contexte socioéconomique marqué par de nouvelles habitudes de travail et de consommation à la suite de la pandémie (statut : en attente d'une audition au mérite).

### ***Michel Auclair c. Ville de Trois-Rivières – 2023 QCTAQ 07146 – 10 juillet 2023***

Le certificat par lequel l'évaluateur inscrit l'acheteur comme propriétaire n'autorise pas ce dernier de loger une contestation – par contre, le détenteur d'une offre d'achat a un intérêt suffisant pour contester l'inscription au rôle de la propriété concernée faisant l'objet de l'offre et ce, dans le délai de contestation prévu pour le premier exercice du rôle (statut : décision finale);

### ***Réjean Gosselin c. Municipalité de Sainte-Sophie-d'Halifax - 2023 QCTAQ 07347 – 19 juillet 2023***

Terres agricoles et érablières – pour le taux d'augmentation du marché, il est préférable de retenir des données du marché pour la région où est située l'unité en litige que des données provinciales – la considération du type de classe auquel appartient une terre est un élément à considérer – le contingent est associé à la terre et, quant aux érablières, il est important dans la détermination de la valeur, d'où le choix de retenir des ventes d'érablières également avec contingent – pour retenir l'approche basée uniquement sur un taux à l'hectare, sans aucun ajustement, le Tribunal est d'opinion que l'expert doit démontrer qu'une terre qui possède plus d'entailles ou un meilleur contingent à l'hectare se vendra le même prix à l'hectare qu'une autre qui en possède moins – il importe aussi de démontrer que la superficie occupée par l'érablière sur la totalité de la terre n'influence pas le prix de vente par hectare lorsque l'écart entre l'unité en litige et les ventes retenues est important. (statut : inconnu);

### ***Groupe Pro-Plus c. Ville de Laval – 2023 QCTAQ 074053 – 25 juillet 2023***

Immeuble industriel – rôle de l'expert – valeur réelle d'un terrain vacant et bâtiment – effet pandémie à exclure – cas où peu de comparables – valeur après référence – évolution du marché – exclusions du rôle art. 65 LFM – réservoir – chambre à peinture – récupérateur de chaleur – ce qui est normalement nécessaire – facteur de classe – vie économique – dépréciation physique incorrigible du bâtiment (statut : requête pour permission d'en appeler non entendue);



Siège social  
1273, boulevard Wallberg  
Dolbeau-Mistassini Qc G8L 1H3  
Téléphone : 418 276-0780

[www.cevimecbtf.com](http://www.cevimecbtf.com)

**Partenaire des villes et municipalités du Québec depuis plus de 50 ans**  
DOLBEAU-MISTASSINI - DRUMMONDVILLE - ROBERVAL - SAGUENAY

## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

### ***Gestion LPDP inc. c. Ville de Montréal*** –

**2023 QCTAQ 07470 – 26 juillet 2023**

Demande que la catégorie des terrains vagues desservis (TVD) soit substituée à celle des immeubles non résidentiels (INR de classe 10) – pour qu’une modification du rôle soit effectuée, il faut que le changement soit réel et continu – LPDP installe des éléments pour bloquer l’accès, mais les enlève par la suite – l’intention du propriétaire d’une unité d’évaluation n’a pas d’incidence sur le changement de catégorie : seul l’usage effectif de cette unité est important – le fait que plusieurs véhicules y sont stationnés sans autorisation et de façon illégale n’est pas un facteur déterminant, tout comme le fait de ne pas facturer des frais de location d’espace de stationnement – c’est l’usage qui est important et, à cet effet, la preuve démontre que l’unité d’évaluation n’a pas cessé d’être exploitée comme terrain de stationnement depuis 1998, si ce n’est que pour la courte période durant laquelle l’accès a été bloqué – le changement d’usage doit être effectif et définitif, ce qui n’est pas le cas pour la propriété de LPDP, car l’accès par véhicule au terrain est encore possible et qu’il est toujours utilisé comme terrain de stationnement – l’utilisation actuelle du terrain ne permet pas de l’exclure de la catégorie des immeubles non résidentiels car il s’agit d’un terrain qui est exploité. L’unité d’évaluation de LPDP n’est pas une unité d’évaluation visée par le paragraphe 3 de l’alinéa 2 de l’article 244.31 LFM – le principe de stabilité du rôle d’évaluation foncière a pour effet que des changements d’usage à répétition sur de courtes périodes ne peuvent avoir lieu – ainsi, même si, lors de la visite du 22 mars 2022, M. Té constate que le terrain n’est plus utilisé comme stationnement, les gestes posés par LPDP par la suite redonnent une vocation de stationnement au terrain – des changements d’usage ponctuels et temporaires rendraient le rôle trop instable (statut : décision finale);

### ***Arsène Cadet c. Ville de Laval*** – **2023 QCTAQ 07500** –

**28 juillet 2023**

Exemption de presbytère – recours formé hors-délai – contestation de la perte d’exemption de paiement de taxes – presbytère – défaut du pasteur de fournir la preuve du maintien des activités – ce dernier ne peut prendre pour acquis que l’exemption sera reportée de rôle en rôle – l’évaluateur est en droit de vérifier l’éligibilité – irrecevabilité de la demande de révision – contestation hors délai article 130 LFM – délai de rigueur – absence de force majeure article 134.1 LFM - requête en irrecevabilité accueillie (statut : décision finale);

### ***Costco Wholesale Canada inc. c. Ville de Laval*** –

**2023 QCTAQ 0835 – 2 août 2023**

Contestation de la valeur inscrite au rôle – commerce de détail de grande surface – demande de communication de documents de Ville de Laval quant aux ventes réalisées – désuétude économique – absence de doute sur la pertinence – baux à pourcentage (statut : final);

### ***Condominiums Renaissance Blainville c. Ville de Blainville*** –

**2023 QCCS 2992 – 7 août 2023** *Demande de pourvoi en contrôle*

*judiciaire modifiée (nullité du rôle)* par laquelle Condominiums Renaissance Blainville S.E.C. demande à la Cour supérieure de déclarer illégaux et nuls de nullité absolue 40 certificats de modification – s’appuyant notamment sur son jugement de la CS dans l’affaire Ville de Drummondville, la Cour estime qu’elle est la seule compétente pour contrôler la légalité et non l’opportunité d’un geste de l’évaluateur, situation qui est différente de celle où elle est appelé à ordonner à l’évaluateur de procéder à une modification ou à celle par laquelle on lui demande de contester l’exactitude d’une inscription au rôle – en tenue à jour du rôle, l’article 174.3 LFM permet à l’évaluateur de considérer un événement antérieur au dépôt du rôle qui est inconnu de l’évaluateur et non de modifier le rôle lorsqu’il connaissait ou aurait dû connaître l’existence d’un événement dont il devait tenir compte pour déterminer la valeur réelle de l’immeuble (statut : requête pour permission d’en appeler sera entendue le 24 octobre 2023 – elle porte sur l’interprétation de l’article 174.3);

## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

### ***Municipalité de Chelsea c. Procureur général du Canada et Commission de la capitale nationale – 2023 CAF 103 – 23 août 2023***

L'UMQ demande l'autorisation d'en appeler d'un jugement rendu en janvier 2023 par la Cour fédérale cherche à intervenir que sur la question du caractère raisonnable de la décision de la CCN de s'écarter d'un avis rendu par le Comité consultatif sur le règlement des différends associés aux paiements en remplacement d'impôt (le Comité) – les parties reconnaissent qu'un tel avis ne lie pas l'office fédéral, en l'espèce de la CCN et il résulte donc que « l'évaluation du caractère raisonnable de la décision d'écarter le rapport du Comité est hautement reliée au contexte factuel qui était devant la CCN et intrinsèquement liée à la nature du parc de la Gatineau et des règlements de zonage qui avaient été adoptés par la ville de Chelsea. Ceci limite davantage l'impact du jugement dans cet appel pour les autres municipalités au Québec » - l'autorisation d'en appeler est refusée (statut : jugement final)

### ***Société québécoise des infrastructures c. Ville de Québec - 2023 QCTAQ 08202 – 11 août 2023***

Centre de gestion des équipements roulants du MTQ – bâtiments en fin de vie économique – le Tribunal est d'avis que l'UMEPP est en continuité d'usage et non un redéveloppement – revue de la jurisprudence relative à la considération des coûts de décontamination – le point de bascule du changement d'UMEPP étant inévitable et imminent et que c'est dans ce contexte qu'un acheteur raisonnablement informé transigerait – « Toutes les forces économiques, la réglementation municipale et la localisation du site militent pour ce changement d'UMEPP dans un avenir que nous qualifierons de relativement proche, quoiqu'encore incertain, soit lorsque les conditions économiques du marché immobilier y seront favorables. » – « l'obligation de décontamination, quoique toujours certaine en vertu de la LQE, ne pourrait alors plus être reportée dans le temps (comme en situation de continuité d'usage). Au surplus, cette approche est conforme avec l'esprit de la LQE qui prévoit que la vente d'un terrain contaminé constitue un élément déclencheur à l'obligation de décontamination. À contrario, nous pourrions aussi en déduire que, même si l'obligation de décontamination demeure certaine, le déclenchement du processus de décontamination en lui-même, en l'absence de vente ou de refinancement, pourrait être reporté. » – « Puisque la continuité d'usage est retenue à la date

de référence, que les coûts de décontamination sont connus et ne seront assumés qu'éventuellement, qu'un acheteur potentiel en tiendrait compte et qu'une actualisation est difficilement quantifiable, le Tribunal arbitre à 50 % le quantum des coûts de décontamination (...), devant être soustraits de la valeur réelle. » – quant aux bâtiments, les travaux de réparation ou de remplacement ne donnent pas ouverture à la considération d'une dépréciation physique corrigible puisqu'il n'est pas économiquement rentable de les entreprendre : si cela était le cas, il faut alors s'assurer d'éviter une double considération de ces coûts lors de la détermination de la désuétude physique incorrigible qui, rappelons-le, est l'effet de l'usure normale et du temps. – « Finalement, le Tribunal estime qu'il s'avère inapproprié et contraire aux règles de l'art de retenir un montant des coûts de réparations dites « urgentes » pour une composante qui dépasse son coût de remplacement neuf. Les faits et l'écoulement du temps prouvent que ces réparations ne peuvent se qualifier comme étant urgentes et par conséquent, elles ne rencontrent pas la définition de la désuétude physique corrigible ». (statut : requêtes pour permission d'en appeler non encore entendues);

### ***9301-7689 Québec inc. c. Ville de Laval - 2023 QCTAQ 0971 – 5 septembre 2023***

Tenue à jour du rôle – contestation au TAQ portant sur 1) inscription de valeur telle que modifiée et 2) invalidité de l'inscription compte de l'insuffisance des avis de modification – désistement quant au quantum de la valeur - l'inscription de valeur est invalidée par le TAQ parce que ce dernier estime qu'il en a le pouvoir et que dans un tel cas, l'article 3 LFM (portant la recevabilité d'une formalité lorsqu'il n'y a pas préjudice) ne peut recevoir application. (statut : requête en permission sera entendue en avril 2024 – elle porte sur le non-respect du TAQ des jugements des tribunaux supérieurs, à savoir la règle du stare decisis)



## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

### ***Apostle's Continuation Church International c. Ville de Laval* - 2023 QCTAQ 0976 - 6 septembre 2023**

Demande de révision déposée hors du délai de la LFM – le décès du comptable de la requérante ne peut constituer une circonstance de force majeure – « quant à la fermeture des lieux de culte en raison de la COVID-19, cette allégation, fort générale et faite sans la démonstration d'un impact précis sur la capacité d'agir d'Apostle pour déposer une demande de révision durant cette période, ne peut non plus justifier une situation de force majeure. En fait, rien n'empêche un représentant d'Apostle, pendant la période de fermeture des églises, si tel était le cas, de faire le nécessaire pour déposer une demande de révision » (statut : décision finale);

### ***Ville de Québec c. Parc des Compagnons et Les Jardins de Véronique* - 2023 QCQC - N/D - 8 septembre 2023**

Appels principaux et incidents d'une décision du TAQ rejetés concernant la valeur au rôle de trois immeubles multi résidentiels à plusieurs étages – **Norme de contrôle**: La norme applicable est celle de l'erreur manifeste et déterminante – Comme le TAQ devait étudier les faits propres aux trois dossiers, en dégager des conclusions de fait et appliquer ces conclusions aux articles 42 à 46 de la LFM – Toutes les parties ont contesté la valeur du rôle, les appelantes à la baisse et la Ville de Québec à la hausse : elles ont donc chacune l'obligation de faire une preuve prépondérante que

la valeur au rôle n'est pas réelle, et ce en vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* et de l'art. 144 LFM – **Moyens d'appel principaux**: La méthode de comparaison et la méthode d'actualisation ne portant pas sur les mêmes attributs, il est tout à fait possible pour un évaluateur d'appliquer la méthode d'actualisation paritaire afin de déterminer le TGA à partir de ventes qui n'ont pas été jugées adéquates dans le contexte de la méthode de la comparaison : ce n'est pas parce que les immeubles ne présentent pas assez de similitudes physiques ou fonctionnelles que ces mêmes immeubles ne peuvent présenter des similitudes économiques adéquates – cela dit, en l'espèce, le TAQ commet une erreur manifeste en retenant des ventes pour lesquelles il a conclu à l'absence de facteurs de similitude économiques : cette erreur n'est toutefois pas déterminante, puisque le TAQ reconnaît plus tard dans sa décision que la preuve relative au TGA n'est pas prépondérante en l'espèce et qu'il a lieu de maintenir la valeur aux rôles – le TAQ ne commet aucune erreur dans le traitement des taxes variables : il a raison de les ajouter au TGA puisqu'elles ne sont pas incluses aux revenus nets – Le TAQ ne commet aucune erreur en écartant la méthode hypothèque/mise de fonds puisqu'il y a absence de force probante au soutien du calcul de la méthode et qu'elle est affectée d'une erreur méthodologique – **Moyens d'appel incident**: Relativement au calcul du TGA, le TAQ commet une erreur manifeste lorsque, après avoir entériné une méthode, sa technique et son résultat,

NOTRE CABINET  
UNE FORCE COLLECTIVE  
MUNICIPAL  
TRAVAIL  
ENVIRONNEMENT  
LITIGE

## RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

il change ce résultat sans motivation – or, cette erreur n'est pas déterminante, puisque dans tous les cas les TGA, menant à des écarts en deçà de 10% entre la valeur obtenue et celle du rôle, le pourcentage que retient le TAQ pour déterminer qu'il n'y a aucun préjudice réel justifiant intervention en l'espèce – Le TAQ ne commet aucune erreur en écartant l'expertise de la partie intimée à l'effet que seule une des unités d'évaluation en litige présente les facteurs justifiant un ajustement pour vacances excédentaires et en retenant celle de l'expert de la partie appelante à l'effet contraire (statut : jugement final);

### ***Ville de Saguenay c. Niobec* - 2023 QCCA 1219 – 28 septembre 2023**

Un complexe industriel comportant notamment une mine souterraine de niobium, une usine de concentration où l'on traite ce minerai en vue de sa transformation en ferroniobium – la Cour rétablit le jugement ayant infirmé la décision du TAQ – compte tenu de la faiblesse de la décision du TAQ, la Cour du Québec était habilitée à procéder à un examen complet de la preuve – la Cour confirme que pour une pas être portée au rôle, l'accessoire d'une machine ou d'un appareil doit jouer un rôle actif dans la production industrielle – ainsi, elle statue que les conduites d'eau doivent être portées au rôle – quant au système d'évacuation des eaux, la Cour renvoie le dossier au TAQ afin qu'il statue s'il est visé par l'article 65.1.1<sup>o</sup> (aux fins de lutte contre la pollution) (statut : délai pour en appeler non expiré);

### ***Club de Golf Laval-sur-le-lac c. Ville de Laval* – 2023 QCCQ – N/D– 28 septembre 2023**

Détermination de la valeur de deux parcours privés de golf de 18 trous – considération d'une moins-value de 2.5 M \$ relative à l'incertitude monétaire quant à la relocalisation de l'accès au terrain suite à l'annonce de la venue du REM – requête pour permission accordée sur la question de savoir si cette relocalisation est une condition du marché ou non ou partie intégrante de l'état de l'unité d'évaluation et suivant la réponse à cette question, de statuer si le TAQ pouvait considérer des faits postérieurs à la date de référence (statut : en attente d'une audition au mérite);

### ***3428826 Canada Ltd. c. Ville de Montréal* – 2023 QCCA – 1280– 6 octobre 2023**

Durant sa fermeture d'un an pour sa rénovation complète, l'hôtel Reine-Élizabeth ne cesse pas d'appartenir à la catégorie des immeubles non résidentiels (INR) et ce même, s'il ne détient plus l'attestation délivrée en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* : la conclusion du TAQ selon laquelle la raison d'être du Reine-Élizabeth correspondait à celle d'un hôtel plutôt qu'à celle d'un établissement louant des espaces où des personnes demeurent de façon habituelle n'était pas erronée comme le prétend l'appelante – s'il est possible que des travaux de rénovation majeurs surviennent dans le contexte d'un projet visant à changer la vocation d'être d'un immeuble, les travaux -en l'espèce- n'avaient pour objet que de redonner à l'hôtel ses lettres de noblesse – l'article 174 6<sup>o</sup> LFM ne prévoit pas que l'un des événements y sont prévus (incendie, destruction, démolition et disparition) entraîne, à lui seul, une modification de la catégorie sous laquelle l'immeuble est inscrit – tant la décision du TAQ que les jugements de la Cour du Québec et de la Cour supérieure sont bien fondés (statut : délai d'appel non expiré) [SOMMAIRE](#)