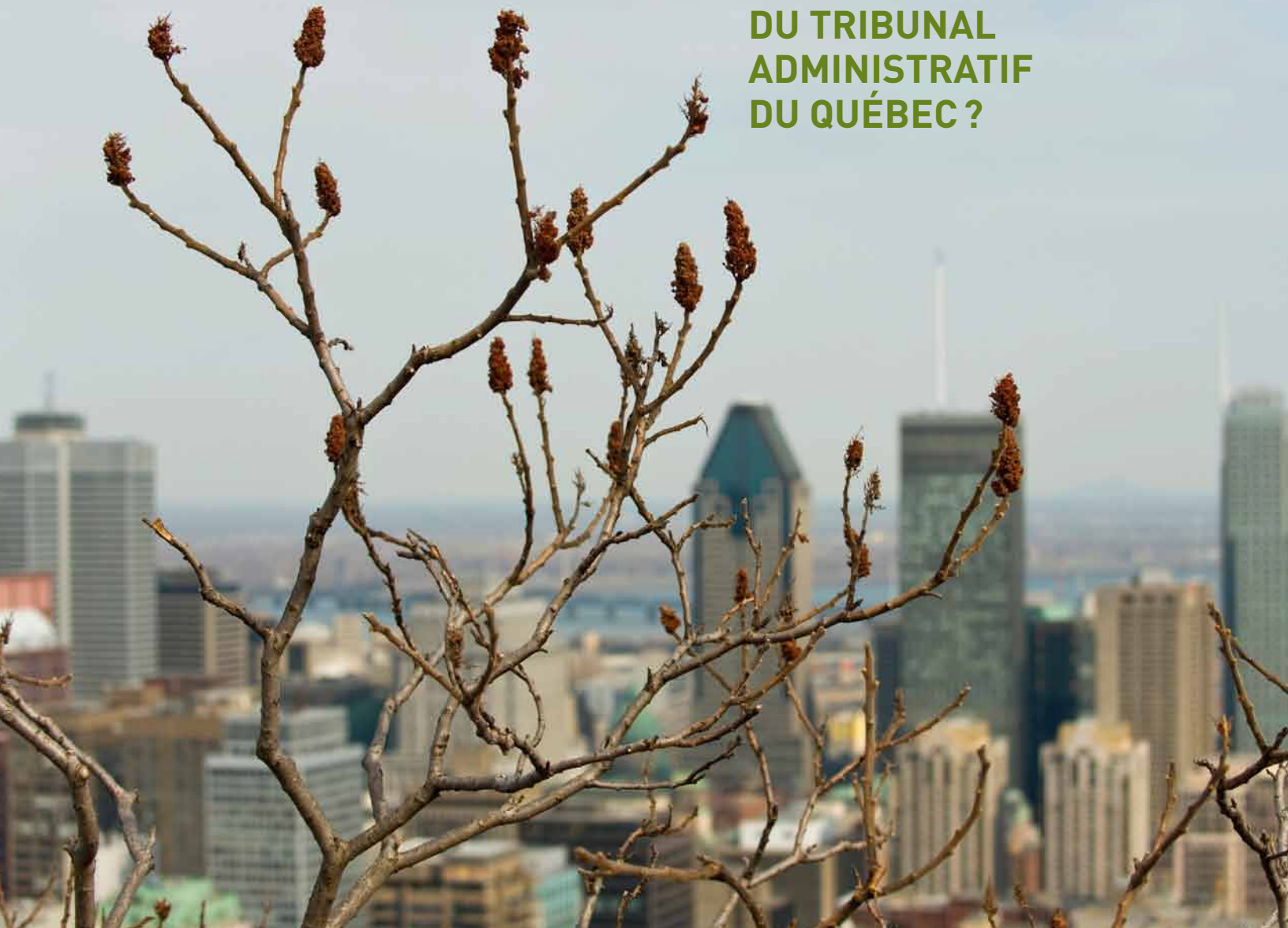
PRINTEMPS 2016 • VOL. 43 Nº 3

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

FAITS SAILLANTS DE LA JOURNÉE DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DU 11 MARS 2016

EXISTE-T-IL VRAIMENT UN DROIT D'APPEL À LA COUR DU QUÉBEC DES DÉCISIONS PROVENANT DE LA SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC ?



SOMMAIRE

PRINTEMPS 2016
VOL. 43 Nº 3

LE JOURNAL DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC EST PUBLIÉ TROIS FOIS PAR ANNÉE.

TOUTE REPRODUCTION 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 É.A.
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

Collaborateurs
Guy Geoffrion

3 MOT DE LA PRÉSIDENTE : SONYA AUCLAIR É.A.

5 CONGRÈS 2016 - LA VILLE DE BROMONT

6 EXISTE-T-IL VRAIMENT UN DROIT D'APPEL À LA COUR DU QUÉBEC DES DÉCISIONS PROVENANT DE LA SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC ?

14 J'AI LU POUR VOUS - L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

17 LES MAISONS DE PRESTIGE - L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DES DERNIÈRES ANNÉES

22 QU'EST-CE QU'UNE RÉSERVE NATURELLE ET POURQUOI LES RECONNAÎTRE ?

24 ACTUALITÉS

25 FAITS SAILLANTS DE LA JOURNÉE DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DU 11 MARS 2016

28 LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

29 CONSEIL D'ADMINISTRATION AÉMQ - COMITÉS 2016-2017

31 RÉSUMÉ JURISPRUDENCE - LÉO BROUILLARD. REQUÉRANTE c. VILLE DE LAVAL INTIMÉE

33 RÉSUMÉ JURISPRUDENCE - CHERIF MERABET REQUÉRANTE c. VILLE DE MONTRÉAL INTIMÉE

35 COUNTRY CLUB DE MONTRÉAL REQUÉRANTE c. VILLE DE SAINT-LAMBERT ET VILLE DE LONGUEUIL INTIMÉES

MOT DE LA **PRÉSIDENTE**

C'est le 11 mars dernier que s'est tenue l'assemblée annuelle de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. Au terme de celle-ci, le conseil d'administration m'a encore une fois fait l'honneur de me nommer présidente de l'Association. J'ai accepté ce mandat avec humilité, enthousiasme et fierté. Ces sentiments sont inspirés de la collégialité de notre belle famille et du dévouement de tous les membres du Conseil. J'en profite pour les remercier de leur confiance et du même souffle, féliciter Louis Garant et Alexandra Boivin de leur nomination au Comité exécutif, respectivement à titre de vice-président et trésorière.

Les années passent et il nous faut, à regret, dire au revoir et, avec plaisir, souhaiter bienvenue.

Au chapitre des départs, nous disons un grand merci à Stéphane Giroux, de la firme Servitech et Richard Gagné de la ville de Sherbrooke : vous vous êtes distingués par de judicieuses prises de position. D'autre part, Pierre Gosselin, notre secrétaire par-devant-l'Éternel qui continue de faire un travail extraordinaire et ne compte pas les heures qu'il consacre à l'Association tirera sa révérence en fin d'année, et ce, après plus de 25 ans de dévouement. Du même souffle, je vous annonce que Richard Gagné a généreusement accepté de prendre le flambeau pour, je l'espère, les vingt-cinq prochaines années (2017-2041). Il est donc actuellement en stage auprès de Pierre. Merci Richard.

Nous accueillons au sein du Conseil d'administration deux nouvelles recrues : Diane Beaulieu de la ville de Sherbrooke et Marie-Claude Schmidt de la ville de Repentigny. Bienvenue mesdames.

POUR EN FINIR UN JOUR !

MAIS QU'ENTEND-ON PAR TERRAIN « VACANT BÂTI » ?

Plusieurs d'entre nous avons déposé des rôles d'évaluation étant entrés en vigueur le 1er janvier dernier. Pour les autres, ce n'est que partie remise : 2017 et 2018. C'est un secret de polichinelle que votre présidente ne fait pas dans la dentelle sur certains sujets; c'est le cas de la valeur des terrains dits « vacants bâtis » ou « vacants construits ».

Les médias s'en sont donnés encore une fois à cœur joie sur le sujet. On pouvait lire dans la parution du Journal de Québec du 10 février dernier « Une maison de Sillery qui ne vaut que 5000 $ ». Tous conviennent que la hausse des valeurs des terrains vacants déduit d'une valeur d'immeuble mène à des aberrations. D'ailleurs dans cet article de Stéphanie Martin, la valeur de l'immeuble est introuvable. Et dire que plusieurs personnes utilisent la valeur foncière du bâtiment comme valeur assurable ! Répondre à certaines questions de citoyens me fait quelques fois peur. Pauvre mairesse !

Évaluer un terrain c'est dire, écrire la valeur. Que l'on se place du point de vue privé ou du point de vue public. Le geste de l'évaluation sous-entend que l'on dispose d'une théorie, d'un modèle explicatif de la formation de ce prix qui deviendra valeur. Quand le terrain supporte une construction quelle qu'elle soit, on dit qu'il est encombré.

On se retrouve devant une propriété bâtie qui doit être évaluée comme telle. Dès qu'un terrain est bâti, il perd toute réalité économique, sa valeur devient virtuelle (Arnaud, op. cit. p.50). À moins que le bâtiment ne soit en piètre état, l'acheteur fera l'acquisition non pas d'un terrain et d'un bâtiment, mais d'une propriété ou, pour utiliser la terminologie juridique de la *Loi sur la fiscalité municipale*, une unité d'évaluation. Disposons-nous d'un modèle explicatif de la formation de ce prix lorsque nous procédons à l'évaluation de tels terrains? La réponse est simple : non.

Le *Règlement sur la forme et le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale* m'apparait imposer aux évaluateurs municipaux un vrai parcours du combattant en exigeant l'inscription au rôle d'une répartition terrain-bâtiment. Molière ne disait-il pas : « Cachez ces inepties que l'on ne saurait montrer. » Vous pouvez ici reconnaître la très grande similitude entre la philosophie de Molière et celle de Gérard Brahic, chef du service de l'évaluation de la ville de Trois-Rivières à la retraite.

DES INEPTIES?

Si l'on veut appliquer à la lettre les règles économiques mesurant l'encombrement d'un terrain bâti, il faut déployer une véritable batterie d'hypothèses, de simulations et de contorsions ! Nous ne sommes pas en mesure de le faire pour chacune de nos propriétés bâties. Aucun évaluateur n'applique aux valeurs de terrains bâtis des ajustements pour mesurer l'encombrement que les bâtiments leur affublent. Pas en évaluation de masse en tous les cas ! Ils évaluent les terrains comme s'ils étaient vacants, libres de toute construction. C'est ce qui se fait depuis la nuit des temps.

Et c'est là que les inepties plongent, à chaque dépôt de rôle, les évaluateurs dans des explications fastidieuses qui risquent, dans certains cas, de friser le ridicule. Laissons donc les évaluateurs cacher leur incapacité philosophique, en ne disséquant pas la valeur terrain-bâtisse. Ils perdent un temps infini à expliquer l'inexplicable aux contribuables !

Mais...mais..., ils ont l'obligation réglementaire et professionnelle de procéder à l'évaluation de chacun des terrains vacants ou bâtis et de l'avoir au dossier. CEPENDANT, enlevons-leur l'obligation de la montrer. Molière sous-entendait qu'il fallait cacher les seins de ces dames en sachant bien que ceux-ci pouvaient exister !

Les courtiers immobiliers et les notaires sont, depuis longtemps, passés maîtres dans l'art de le faire.

Au plaisir de vivre avec vous la vie de château.....à Bromont !

Sonya Auclair, É.A.
Présidente de l'AÉMQ

VOTRE PROCHAINE DESTINATION EN FORMATION !

DROIT DEVANT

Congrès 2016, Bromont

26, 27 et 28 mai

14 HEURES RECONNUES PAR L'OÉAQ EN 2015

LES CONFÉRENCES :

- Économie | René Vézina, chroniqueur économique
- Fiscalité municipale | Bernard Guay, directeur général au MAMOT
- Droit | Patrice Gladu, avocat
- Environnement | Jérôme Dupras, Ph.d
- Milieux humides | Stéphane Gauvreau, ÉA
- Terres agricoles | Hugues Laverdure, ÉA
  Alain Beaudry, dir. régional supérieur chez FAC
- Communication | Howie Clavier, avocat
- Bromont et sa région | Laurent Busseau, historien

LES CONJOINT(E)S

- Journée détente au Spa Balnea
- Dégustation et découverte au vignoble de L'Orpailleur

AEMQ

HÔTEL CHÂTEAU-BROMONT

CONGRÈS 2016

LA VILLE DE BROMONT

La ville de Bromont regroupe environ 6 500 habitants. Bromont s'étend sur une superficie de plus de 108 kilomètres carrés. La ville appartient à la région administrative de la Montérégie, faisant partie de la municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi, à 65 kilomètres au sud-ouest de Sherbrooke.

La Ville de Bromont occupe aujourd'hui le territoire du village de West Shefford ainsi qu'une partie du territoire du village d'Adamsville. John Savage, américain de naissance mais d'origine irlandaise et loyaliste qui, suite à la guerre d'indépendance américaine, fut le premier habitant de West-Shefford et de toute la région à venir s'établir, en 1793, sur le territoire de ce qui formera plus tard le village de West Shefford. West Shefford fut incorporé en 1888. Georges Adams, marchand de la seigneurie de Saint-Armand, vint s'établir sur le territoire d'Adamsville après avoir acquis une grande superficie de terrains et un moulin à scie. Le Village d'Adamsville fut incorporé en 1916.

La Ville de Bromont fut fondée en 1964, par des entrepreneurs, les frères Rolland et Germain Désourdy, selon deux axes majeurs de développement : le secteur récréotouristique et le secteur industriel de haute technologie, qui devaient cohabiter avec le secteur résidentiel, tout en protégeant l'environnement et la qualité de vie. Une ville à la campagne, diraient certains. Dès lors, la réglementation d'urbanisme, avec des normes rigoureuses, devient la pierre angulaire du développement harmonieux de la Ville.

Le territoire de Bromont est riche en attraits de tous genres et les installations touristiques diverses offrent de nombreuses opportunités aux touristes. Bromont est une destination parfaite pour les vacances estivales et hivernales. En effet, on y trouve des lacs, des montagnes, une station touristique Ski Bromont, le Musée du chocolat, un centre équestre, un réseau de pistes cyclables, des golfs… La ville compte un grand choix d'hôtels, gîtes touristiques, campings et une base de plein air. Bromont accueille également les événements *L'International Bromont* et *Bromont en Art*.

Parmi les événements marquants, on peut relever les événements sportifs suivants : les disciplines équestres des Jeux olympiques de Montréal en 1976, des finales de la *Coupe du monde de ski alpin* en 1989, le Championnat de l'Est du Canada de vélo de montagne en 1990, le Congrès mondial de camping et de caravaning avec la participation d'une cinquantaine de pays, la Finale de la Coupe du monde de vélo de montagne Cross-Country Grundig/UCI en 1998. On y organise aussi des festivals, des concerts et des expositions.

Le bâtonnier
Francis Gervais
Ad.E., Adm.A.
Deveau Avocats, Laval

EXISTE-T-IL VRAIMENT UN DROIT D'APPEL À LA COUR DU QUÉBEC DES DÉCISIONS PROVENANT DE LA SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC ?

« Rejetée avec dépens » — Ces 3 mots proviennent d'une décision récente de la Cour suprême du Canada impliquant Ville de Laval et Les Frères Maristes[1], et mettaient fin à une saga judiciaire durant laquelle les tribunaux avaient l'occasion de se pencher sur la nature de « l'appel » prévu aux articles 159 et 164 de la *Loi sur la justice administrative*[2] et sonnaient le glas de la possibilité de porter en « appel » devant la Cour du Québec une décision émanant de la section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec.

[1] 2015 CanLII 81264 (CSC), 3 décembre 2015

[2] RLRQ, c. J-1 (aussi connue comme LJA)

LES ARTICLES 159 ET 164 DE LA LOI SUR LA JUSTICE ADMINISTRATIVE

Une interprétation littérale du texte des articles 159 et 164 LJA permet de présumer que le législateur voulait qu'il y ait un véritable appel devant la Cour du Québec de certaines décisions du Tribunal administratif du Québec (ou T.A.Q.), pour permettre ainsi à la Cour du Québec, de « *dire le droit* » afin d'éclairer les gens qui sont appelés à appliquer les lois qui traitent entre autres d'évaluation foncière[3] et d'expropriation[4].

La décision précitée de la Cour suprême, nous permet de conclure que la Cour du Québec ne joue pas le rôle d'une véritable cour d'appel.

Rappelons que ce ne sont pas toutes les décisions rendues par le Tribunal administratif du Québec qui peuvent faire l'objet d'un appel; seules les décisions rendues par la section des affaires immobilières[5] le peuvent. Pour les fins de la présente, nous nous en tiendrons aux décisions rendues en matière d'évaluation foncière et d'expropriation.

LA SITUATION AVANT L'ADOPTION DE LA LOI SUR LA JUSTICE ADMINISTRATIVE DU QUÉBEC

Avant l'adoption de la *Loi sur la justice administrative* en 1996, la *Loi* prévoyait des mécanismes d'appel.

A) LOI SUR L'EXPROPRIATION

La *Loi* a été introduite en 1973, et malgré des modifications subséquentes, elle a toujours prévu un droit d'appel des décisions à la Cour d'appel du Québec; il s'agissait d'un véritable appel, de plein droit, permettant à la Cour d'appel de jouer entre autres son rôle de « dire le droit », c'est-à-dire de rendre des décisions permettant de régler les différends pouvant exister quant à l'interprétation des lois découlant de décisions contradictoires des tribunaux « d'expropriation ». Les décisions de la Cour d'appel s'imposaient aux autres tribunaux en vertu du principe du *stare decisis*[6].

[3] *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-9.1

[4] *Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24

[5] Voir leur compétence aux articles 32 et 33 de la *Loi sur la justice administrative*

[6] *Stare decisis*: Principe en vertu duquel les tribunaux conforment leurs décisions à celles qu'ils ont eux-mêmes rendues et à celles rendues par un tribunal supérieur.(ALBERT MAYRAND, Dictionnaire de maximes et locutions latines utilisées en droit, 4e édition, Éditions Yvon Blais, 2007)

B) LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE

La *Loi* a été adoptée en 1979 et a été subséquemment modifiée à quelques reprises; toutefois on y a toujours prévu un appel à la Cour du Québec. Cet appel permettait à ce tribunal d'intervenir et entre autres, de régler les problèmes d'interprétation pour éviter qu'il y ait des interprétations différentes et distinctes des mêmes principes et qu'au contraire, l'on se retrouve avec une interprétation unique des principes de droit applicables.

Le premier projet de loi visant la justice administrative, déposé par le gouvernement, ne prévoyait pas la possibilité de porter en appel une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec. Il a fallu l'intervention de différents organismes, dont le Barreau du Québec, pour faire pression auprès du gouvernement. Ces pressions ont porté fruit parce que, le 13 décembre 1996, le ministre de la Justice, monsieur Paul Bégin, lors des débats de l'Assemblée nationale, en référant au droit d'appel qui était réclamé pour les décisions de la section des affaires immobilières, déclarait :

> (…) En ces matières, l'intérêt de l'appel existe vraiment pour l'administration qui, elle, **peut souhaiter faire établir une jurisprudence qui guidera son action pour un ensemble de dossiers**. (…) En matière de biens, (…) ce sont les intérêts économiques en jeu qui eux-mêmes, en quelque sorte, financent l'appel.[7] **(nos soulignés)**

Le législateur exprimait ainsi expressément son intention de créer un droit d'appel véritable, ayant entre autres comme mission de « dire le droit » et de guider l'action des gens impliqués dans ces domaines. D'ailleurs cette position répondait aux commentaires de la doctrine québécoise.

Le professeur Yves Ouellette, dans son volume *Les tribunaux administratifs au Canada – preuve et procédures*[8], supportait la notion de l'introduction d'un droit d'appel statutaire en matière administrative, pour les mêmes motifs que ceux du ministre Bégin, soit l'opportunité qu'un tribunal puisse « dire le droit » et corriger des erreurs importantes :

> En 1803, le célèbre juge en chef Marshall écrivait dans *Marbury c. Madison* que le pouvoir judiciaire a la mission et le devoir de dire le droit. Au Canada, on peut certes accepter qu'en cas de recours extraordinaire en révision judiciaire des décisions intrajuridictionnelles des tribunaux administratifs, la norme de contrôle soit sévère et ne s'étende pas au mérite des décisions, sauf si elles sont manifestement déraisonnables. Il s'agit, après tout, de recours discrétionnaires. Mais lorsque le législateur prend la peine de modifier le droit commun, accorde l'appel à une cour afin d'intégrer le tribunal administratif à notre système de justice unitaire (…), il a voulu que le pouvoir judiciaire dise le droit et intervienne, non seulement en cas d'erreur sur une question générale de droit, mais aussi lorsque l'organisme donne à sa loi constitutive une interprétation que celle-ci ne permet pas. **N'est-ce pas dénaturer le concept d'appel que de le réduire en pratique au recours en révision judiciaire** ?[9] **(nos soulignés)**

LA REMISE EN QUESTION D'UNE DÉCISION

Une décision rendue par un tribunal que l'on dit « inférieur » peut, à l'occasion, être remise en question devant un tribunal, soit d'appel ou un tribunal que l'on qualifie de « supérieur ».

Le droit prévoit principalement deux modes d'intervention : l'**appel** et le **pourvoi en révision judiciaire**. Pour être plus précis, il faudrait mentionner que dans certaines lois, il est prévu également que le Tribunal peut lui-même réviser « sa propre décision »,[10] ou bien reconsidérer sa propre décision[11]; pour les fins de la présente, nous nous en tiendrons uniquement aux principes de « l'appel » ou de la « demande de pourvoi en révision judiciaire ».

[7] Québec, Assemblée nationale, *Adoption du projet de loi no. 130 Loi sur la justice administrative*, 2ième session, 35ième législation, 13 décembre 1996, page 4409

[8] Éditions Yvon Blais, 1997 page 376

[9] Voir également : S. COMTOIS, « Considérations sur l'appel, à la Cour du Québec, des décisions des tribunaux administratifs », (1999) 59 *R. du B.*, 121, à la page 151.

[10] Voir par exemple l'article 154 de la *Loi sur la justice administrative*

[11] Voir l'article 365 de la *Loi sur les accidents de travail et maladie professionnelle*, RLRQ, c. A-3.001

L'APPEL

L'appel est un processus de révision qui prévoit que la décision d'un tribunal pourra être soumise à un autre tribunal pour que ce dernier la révise. Il est reconnu et accepté qu'un tribunal d'appel pourra exercer l'un ou l'autre des pouvoirs suivants :

- Confirmer la décision rendue en première instance; ou
- Modifier la décision rendue en première instance; ou
- Infirmer la décision rendue en première instance; ou
- En certaines circonstances, retourner le dossier devant la première instance pour obtenir une nouvelle décision.[12]

La jurisprudence a également développé des normes que doit utiliser un tribunal d'appel lorsqu'il examine une décision de première instance. Ces normes se résument de la façon suivante :

- Lorsqu'il y a un allégué d'une erreur de droit de la part du tribunal de première instance, le tribunal d'appel interviendra selon la norme de la **décision correcte.**
- Lorsqu'il y a un allégué d'une erreur, soit de fait ou une question mixte de droit ou de fait, le tribunal d'appel n'interviendra que s'il y a **une erreur manifeste et dominante.**[13]

LA RÉVISION JUDICIAIRE

Le pouvoir d'intervention pour procéder à une révision judiciaire, qui est distinct de l'appel, est un pouvoir inhérent aux seuls tribunaux de droit commun; au Québec, le tribunal de droit commun est la Cour supérieure.[14]

La révision judiciaire est une forme plus restreinte d'intervention, alors que le tribunal de révision est appelé à s'assurer de la « légalité » de la décision et de l'application de la règle de droit : ce n'est pas un processus de réformation totale mais plutôt, un processus par lequel le tribunal de révision voudra s'assurer uniquement que la règle de droit a été respectée.

Dans le domaine de la révision judiciaire, la Cour suprême a établi qu'il y avait deux normes de contrôle qui pouvaient être utilisées.[15]

A) La norme de la **décision correcte** qui sera appliquée à peu près uniquement lorsqu'il y aura une question qui touchera à la compétence du tribunal de première instance ou une question tellement importante pour l'ensemble du système judiciaire, qu'elle déborde le cadre de la compétence du tribunal administratif, ou

B) La norme de la **décision raisonnable** qui s'appliquera dans la grande majorité des situations de révision judiciaire.

La norme de la décision raisonnable a été définie dans l'arrêt *Dunsmuir*[16] :

> [47] La norme déférente du caractère raisonnable procède du principe à l'origine des deux normes antérieures de raisonnabilité : certaines questions soumises aux tribunaux administratifs n'appellent pas une seule solution précise, mais peuvent plutôt donner lieu à un certain nombre de conclusions raisonnables. Il est loisible au tribunal administratif d'opter pour l'une ou l'autre des différentes solutions rationnelles acceptables. La cour de révision se demande dès lors si la décision et sa justification possèdent les attributs de la raisonnabilité. Le caractère raisonnable tient principalement à la justification de la décision, à la transparence et à l'intelligibilité du processus décisionnel, ainsi qu'à l'appartenance de la décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

La caractéristique de cette norme est que le tribunal de révision n'a pas à décider si la première décision est bien fondée en droit, mais plutôt si l'interprétation et la motivation de la décision font en sorte qu'elle est « raisonnable », c'est-à-dire qu'elle puisse se justifier sans nécessairement être celle que le tribunal de révision aurait rendue.

On réalise aisément la différence entre l'appel et la révision judiciaire : le tribunal qui siège en appel peut

[12] *Procureur général du Québec c. Savard*, 2003 CanLII 49032 (QC CQ), paragraphe 90 et *Société immobilière Imso c. Ville de Montréal*, 2016 QCCQ 1120, 19 février 2016, paragraphe 50

[13] *Housen c. Nikolaisen* [2002] 2 RCS 236; *Parizeau c. Barreau du Québec*, 2001 QCCA 1498; *Landry c Richard*, 2012 QCCA 206

[14] Chaque province canadienne a un tribunal équivalent à la Cour supérieure qui peut intervenir par voie de révision judiciaire de même que le peut la Cour Fédérale dans les domaines de compétence fédérale

[15] *Dunsmuir c Nouveau-Brunswick*, [2008] 1 RCS 190

[16] Op. cit. #13, paragraphe 47

intervenir, corriger la décision et rendre la décision qui devrait être rendue et faire en sorte d'établir des guides pour l'administration qui œuvre dans ce domaine. Au contraire, en révision judiciaire le tribunal ne reconnaîtra pas qu'il n'y a qu'une seule interprétation, mais pourra reconnaître qu'il existe deux ou plusieurs interprétations dans la mesure où elles sont raisonnables : le tribunal en révision judiciaire n'a pas pour mission d'établir des guides pour l'administration publique. Le juge de révision judiciaire n'a pas le droit de substituer sa décision à celle du tribunal de première instance lorsqu'il applique la norme de la décision raisonnable.

LE DOSSIER VILLE DE LAVAL ET LES FRÈRES MARISTES

La décision rendue par la Cour suprême du Canada[17],faisait suite à une décision du Tribunal administratif du Québec[18], se prononçant sur une inscription au rôle en raison d'une situation particulière alors qu'un immeuble n'était pas, de par sa nature, exempté, mais pouvait l'être en partie en raison de l'occupation et des activités d'un de ses locataires. Le Tribunal administratif du Québec a retenu que l'occupation des locaux pendant certaines heures, devait être reconnue comme étant une activité qui pouvait être exemptée et concluait à une exemption de 65%.[19]

La Ville de Laval n'étant pas d'accord avec la conclusion du T.A.Q. demanda la permission d'en appeler à la Cour du Québec[20]. La permission lui fut accordée[21].

Dans la décision de la Cour du Québec,[22] la Cour en arrive à la conclusion que la décision du Tribunal administratif du Québec était erronée et procédant à rendre la décision qu'il croyait correcte, le juge a fixé le pourcentage d'exemption à 30% ; le juge a donc agi comme un véritable juge d'appel.

Les Frères Maristes se sont adressés à la Cour supérieure par voie de demande en révision judiciaire (appelée aujourd'hui « pourvoi en révision judiciaire »).

Dans sa décision[23], la Cour supérieure a rejeté la demande en révision judiciaire et a conclu que la Cour du Québec pouvait substituer sa décision à celle du T.A.Q.; pour ce faire la Cour Supérieure a référé à une décision de la Cour d'appel du Québec[24] dans laquelle madame la juge Duval-Esler (maintenant juge en chef du Québec), ouvrait la porte à la distinction entre un appel statutaire et une révision judiciaire.[25]

Les Frères Maristes se sont ensuite adressés à la Cour d'appel du Québec pour obtenir la permission d'en appeler de la décision de la Cour Supérieure; la juge Marie-France Bich de la Cour d'appel a reconnu que les propos de madame la juge Nicole Duval-Esler dans l'arrêt *KPMG*[26], pouvaient amener un flottement dans l'interprétation des règles concernant le pouvoir d'intervention de la Cour du Québec et a autorisé l'appel de la décision de la Cour Supérieure :

> [2] Considérant, notamment, le problème de la détermination et de l'application de la norme de contrôle pertinente, problème résultant du flottement jurisprudentiel apparemment engendré par l'arrêt *Montréal (Ville de) c. KPMG inc.*, 2010 QCCA 68 (CanLII), J.E. 2010-237, et vu le cadre dorénavant prescrit par les arrêts *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9 (CanLII), [2008] 1 R.C.S. 190, et *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc.*, 2008 CSC 32 (CanLII), [2008] 2 R.C.S. 195[27];

L'ARGUMENTATION DEVANT LA COUR D'APPEL

La Ville de Laval a présenté un argument qui, à sa connaissance, n'avait pas encore été présenté pour soutenir qu'un juge de la Cour du Québec était vraiment un juge d'appel et non un juge de révision judiciaire.

En effet, depuis l'arrêt de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Docteur Q c. College of Physicians and surgeons of British Columbia*[28], la Cour suprême avait imposé un principe créant une similitude entre l'appel et la révision judiciaire, lorsqu'un tribunal judiciaire est saisi d'une décision provenant d'un tribunal administratif [29] :

[17] Op cit. # 1

[18] 2004 CanLII 603010 (QC TAQ)

[19] Op cit.# 16, paragraphe 47

[20] article 159 de la *Loi sur la justice administrative, op.cit.*

[21] 2005 CanLII 28609 (QC CQ)

[22] 2010 QCCQ 3619, le 28 avril 2010, aux paragraphes 150 à 158 de la décision

[23] 2013 QCCS 2031, le 17 mai 2013

[24] *Ville de Montréal et KPMG inc*, 2010 QCCA 68

[25] Paragraphes 31, 32 et 33

[26] op. cit .# 24

[27] 2013 QCCA 1994

[28] [2003] 1 RCS 226

[29] op cit. paragraphe 21

> [21] (...) Le terme « contrôle judiciaire » comprend le contrôle des décisions administratives, **autant par voie de demande de contrôle judiciaire que d'un droit d'appel prévu par la Loi**. (…) **(nos souligés)**

Ville de Laval soutenait que le paragraphe 21 de l'arrêt *Dr. Q.* précité provenait d'une lecture incomplète du paragraphe de l'arrêt *U.E.S. local 298 c. Bibeault*[30] dans lequel la Cour suprême mentionnait :

> [126] Le troisième est peut-être la plus importante des raisons pour laquelle **l'analyse pragmatique ou fonctionnelle** m'apparaît avantageuse est qu'elle mette à nouveau l'accent sur le **rôle de contrôle et de surveillance joué par les cours supérieures. (…) (nos soulignés)**

Ville de Laval soumettait que « l'analyse pragmatique et fonctionnelle » était un principe que devait appliquer exclusivement les tribunaux de droit commun, dont les juges sont nommés par le gouvernement fédéral en vertu de l'article 96 de de la Constitution canadienne[31], (donc la Cour supérieure au Québec) car ce sont les seuls tribunaux qui ont le droit de procéder à une révision judiciaire et ce, à l'exclusion des « tribunaux inférieurs » comme la Cour du Québec dont les juges sont nommés en vertu de l'article 92 de la Constitution canadienne[32].

La Ville de Laval soumettait que les « appels » devant la Cour du Québec, présidée par un juge désigné par le gouvernement provincial, ne pouvaient être considérés comme des révisions judiciaires parce que la Cour Suprême avait déjà décidé que seuls les juges nommés en vertu de l'article 96 AANB détiennent ce pouvoir[33].

La Ville de Laval soumettait aussi que l'examen des décisions dans lesquelles la Cour suprême est intervenue pour édicter et ensuite appliquer le concept « consolidé » de la révision judiciaire, étaient des dossiers dans lesquels les « appels » étaient présentés directement à des juges qui étaient nommés en vertu de l'article 96, sauf l'arrêt *Association des courtiers et agents immobiliers du Québec c. Proprio Direct inc*[34] qui semblait dire le contraire mais qui, après analyse, semblait fondée sur des mauvaises prémisses alors que la Cour suprême mentionnait que le juge de la Cour du Québec qui avait entendu le dossier « en appel », avait été saisi par voie de contrôle judiciaire, alors qu'il avait été saisi par voie d'appel.

La Cour d'appel a trouvé l'argument intéressant parce que même si dans son arrêt[35] elle a accueilli l'appel en rejetant l'intervention du juge de la Cour du Québec, elle a reconnu l'intérêt de la question soulevée par Ville de Laval :

> [4] **D'emblée, l'intimée se place sur un tout autre plan. Elle développe comme premier argument une prétention que l'on peut qualifier d'audacieuse**. Elle soutient que le courant jurisprudentiel issu des arrêts *Dr Q.* c. *College of Physicians and Surgeons of British Columbia*[5] et *Barreau du Nouveau-Brunswick* c. *Ryan*[6], courant auquel l'arrêt *Pigeon* c. *Daigneault*[7] faisait écho en droit québécois dès 2003, et qui s'est trouvé en quelque sorte amplifié par l'arrêt *ACAIQ* c. *Proprio Direct inc.*[8], **aurait pour source en droit québécois un postulat erroné.** L'appel, ajoute-t-elle, n'est pas la révision judiciaire, et si l'on s'explique facilement, dans des affaires comme *Dr Q.*, ou *Ryan*, ou encore *Canada (Directeur des enquêtes et des recherches)* c. *Southam Inc.*[9], **que l'appel d'un tribunal administratif vers un tribunal judiciaire visé par l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867*[10] soit assujetti à un devoir de déférence du tribunal judiciaire envers le tribunal administratif, ce raisonnement ne tient plus dans le cas d'un appel vers un tribunal « inférieur[11] »** comme la Cour du Québec. **(nos soulignés)**

Après avoir souligné l'intérêt de l'argument, la Cour d'appel concluait :

> [5] **L'argument n'est pas dénué d'intérêt mais, dans l'état actuel de la jurisprudence, et en particulier celle de la Cour suprême du Canada, ce n'est pas au niveau de la Cour d'appel qu'il peut être utilement débattu.**

[30] [1988] 2 RCS 1048

[31] Loi constitutionnelle de 1982, Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R-U), 1982, c 11 (aussi connue comme AANB)

[32] op cit # 29

[33] *Séminaire de Chicoutimi c. La Cité de Chicoutimi, [1973] RCS 681 Procureur général (Québec) et autre c. Farrah, [1978] 2 RCS 638 Crevier c. P.G. (Québec) et autres, [1981] 2 RCS 220*

[34] [2008] 2 RCS 195

[35] 2014 QCCA 1176, rendu le 6 juin 2014

> En outre, l'hypothèse d'une forme élargie d'appel administratif est institutionnellement suspecte car elle ne semble pas faire bon ménage avec les objectifs que se fixe le droit administratif, soit de favoriser par le moyen des tribunaux administratifs la spécialisation des décideurs, la modicité des coûts d'accès et la célérité des processus de décision.

Le commentaire, dans ce paragraphe de l'arrêt de la Cour d'appel, ayant trait à un principe qui semblait « ne pas faire bon ménage avec les objectifs du droit administratif » est surprenant parce qu'il est en franche opposition aux objectifs exprimés par le ministre Paul Bégin devant l'Assemblée nationale en 1996[36].

Les propos de la Cour d'appel permettaient toutefois d'espérer que la Cour suprême s'intéresserait à la question et octroierait la permission d'en appeler de l'arrêt de la Cour d'appel; on connait toutefois le sort de la demande[37].

LES CONSÉQUENCES DE LA DÉCISION DE LA COUR SUPRÊME

La décision de la Cour suprême a définitivement fermé la porte à l'argument, et conséquemment on doit dorénavant considérer que toute intervention d'un juge judiciaire, qu'il soit nommé en vertu de l'article 96 AANB (Cour supérieure avec pouvoirs inhérents) ou en vertu de l'article 92 AANB (juge nommé par l'autorité provinciale), doit être considérée comme étant une révision judiciaire malgré que le texte de loi mentionne le mot « appel ».

LE QUESTIONNEMENT SUITE À LA DÉCISION DE LA COUR SUPRÊME

Rappelons tout d'abord que pour qu'il y ait possibilité qu'une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières, puisse faire l'objet d'une décision de la Cour du Québec, il faut demander la permission d'en appeler; l'article 159 LJA n'est pas des plus éloquents en ce qui concerne les critères sur lesquels doit se prononcer la Cour du Québec pour autoriser l'appel, mentionnant tout simplement « *lorsque la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour.* »

Or, depuis la décision *Lamarche, McGuinty inc. c. Municipalité de Bristol*[38] et dans de nombreuses décisions subséquentes, le critère de l'article 159 LJA a été interprété comme voulant dire :

> (…) **L'existence d'une question sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt général,** dont l'appréciation se ferait préalablement à l'introduction du recours par l'exigence d'obtenir la permission d'un juge, comme en matière d'accès à l'information et de logement.

Il s'agit du même critère qu'applique la Cour d'appel lorsqu'elle doit décider si elle va accorder la permission d'en appeler d'une décision qui lui est soumise.

Ce ne sont donc pas toutes les décisions de la section des affaires immobilières du TAQ qui peuvent être entendues en appel par la Cour du Québec; il y a un filtre, soit la nécessité de faire la preuve qu'il s'agit d'une question sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt général pour obtenir la permission d'en appeler.

Or, dans la mesure où la Cour du Québec doit examiner le dossier comme si c'était une révision judiciaire, il faut se demander quel est l'intérêt de l'étape de l'appel si, de toute façon, par la suite la Cour supérieure sera appelée à rendre une décision alors que les 2 tribunaux devront appliquer les critères de la révision judiciaire; en fait, selon l'état actuel du droit, on peut se demander quelle est l'utilité de l'étape intermédiaire en Cour du Québec ?

Conséquemment on peut se demander s'il ne serait pas préférable de s'adresser directement à la Cour Supérieure par voie de révision judiciaire, plutôt que de déposer une demande de « pseudo-appel » en Cour du Québec et ainsi éviter de devoir soumettre le dossier à 2 processus de révision judiciaire.

Rappelons qu'en matière de révision judiciaire, il n'est pas permis de s'adresser directement à la Cour supérieure pour demander une révision judiciaire de la décision lorsqu'il y a un appel qui est prévu dans la loi en vertu de laquelle la décision du tribunal administratif est rendue. Toutefois, la règle de l'épuisement des recours statutaires s'applique uniquement lorsque la *Loi* prévoit un appel « de plein droit » mais non lorsqu'il s'agit d'un appel soumis à une demande de permission d'en appeler[39] tel que le prévoit l'article 159 LJA;

[36] Op cit. # 7

[37] Op. cit # 1

[38] 1999 RJQ 1270 (CQ) et voir aussi Carignan v. Régie de Gestion des matières résiduelles de la Mauricie, 2013 QCCA 1840, par. 22 à 24

[39] *Ville de Laval c. Drummond* 2002 CanLII 41508 (QC CS), paragraphe 41 et les décisions qui y sont citées.

il n'y a donc pas d'obstacle juridique à s'adresser directement à la Cour Supérieure sans s'adresser à la Cour du Québec.

On doit également souligner ce que nous considérons comme étant une absurdité ou bien un anachronisme juridique.

Lorsqu'on croit qu'une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec est contraire à d'autres décisions rendues par le même tribunal, ou que l'on se retrouve devant des courants jurisprudentiels différents ou souvent contradictoires, l'on recherchera, comme l'avait prévu le ministre Bégin lors de l'adoption de la Loi, une décision de la Cour du Québec qui pourra guider les intervenants pour le futur. D'ailleurs, l'un des critères pour autoriser l'appel est qu'il s'agisse d'une « décision controversée », notion qui reconnaît que l'existence de décisions différentes ou contraires, rendues par la même instance peut constituer un motif permettant à la Cour du Québec d'accorder la permission d'en appeler.

On pourrait s'attendre à ce que la Cour du Québec rende une décision pour guider ensuite l'application des dispositions et établir une ligne directrice unique. Mais ce n'est pas ce qui arrivera car une fois la permission d'en appeler accordée, la Cour du Québec se transformera en un « tribunal de révision judiciaire » et en matière de révision judiciaire, la jurisprudence se montre très réticente à l'intervention des tribunaux de révision dans les cas de conflits jurisprudentiels y voyant plutôt une question d'opportunité plutôt que de légalité.[40]

En d'autres termes, le fait que la décision du TAQ soit controversée constitue une clé permettant de se rendre à la Cour du Québec; toutefois, par la suite, la Cour du Québec ne pourra pas fermer la porte de la controverse et « dire le droit » quant à une question controversée parce que la Cour du Québec sera confinée à déterminer si la décision est raisonnable et pourrait même conclure que deux ou même plusieurs interprétations peuvent être raisonnables[41] !

[40] *Société immobilière Imso* Op cit. # 12 , paragraphe 53 et les jugements qui y sont cités

[41] op. cit. # 7

LES DÉCISIONS SUBSÉQUENTES

La position de la Ville de Laval avait certainement un attrait juridique parce que la Cour du Québec, rendait récemment une décision retenant et appliquant les mêmes principes que ceux présentés par Ville de Laval[42]. La Cour y reconnaît le rôle de « guide » de la Cour du Québec comme tribunal d'appel :

> [64] (...) Parfois, on y cherche l'indication d'une direction permettant de contribuer à la cohérence des décisions du Tribunal administratif. Sans ce pouvoir, l'utilité du recours devient théorique surtout s'il est lui-même soumis à la révision judiciaire.

Quelle l'attitude devrait-on avoir dorénavant devant les juges de la Cour du Québec suite à cette dernière décision ? D'une part, nous partageons entièrement ce raisonnement mais, d'autre part, il sera difficile d'aller à l'encontre des arrêts de la Cour d'appel et de la Cour suprême dans le dossier impliquant Ville de Laval et Les Frères Maristes et de ne pas respecter la règle du « stare decisis »[43].

D'ailleurs, dans une décision récente[44], la Cour supérieure rappelait les principes découlant des arrêts de la Cour d'appel et de la Cour suprême du Canada :

> [36] Comme l'indique la Cour d'appel dans l'arrêt *Frères Maristes (Iberville) c. Laval (Ville de)* **[37]** en 2014, « depuis l'arrêt *Proprio Direct*[38] de la Cour suprême et plusieurs arrêts, certains antérieurs de la Cour d'appel[39], il est constant que les concepts qui régissent la révision judiciaire doivent recevoir application dans le contexte d'un appel comme celui formé (en l'espèce) en Cour du Québec[40] ».
>
> **note [37]** Requête pour autorisation de pouvoir à la Cour suprême, rejetée C.S. Can, 2015-12-03

La porte semble vraiment fermée et ce, malgré les propos de la décision récente de la Cour du Québec.

[42] *Société immobilière Imso inc,* Op cit. # 12, 2016 QCCQ 1120, 19 février 2016

[43] op. cit. # 6

[44] *Procureur général du Québec c. Cour du Québec* , 2016 QCCS 554, 11 février 2016

EXISTE-T-IL UNE SOLUTION ?

Nous nous retrouvons devant une situation où le législateur voulait que l'appel à la Cour du Québec soit un véritable appel, mais cet appel a été dénué de son sens par les arrêts de la Cour d'appel et de la Cour suprême, faisant en sorte que l'intervention du juge de la Cour du Québec ne lui permet pas de rendre la décision qui aurait dû être rendue, parce que ce dernier devra se prononcer uniquement sur la raisonnabilité de la décision.

Il reste donc au législateur d'intervenir pour faire les corrections au texte de loi. Cette possibilité a été mentionnée dans un arrêt de la Cour d'appel rendu le 15 juin 2015,[45] et repris dans une décision de la Cour du Québec du 28 janvier 2016[46]; la Cour d'appel rappelait que la présomption d'application de la règle de la norme de contrôle raisonnable pouvait être repoussée :

> 4. Cette présomption peut être repoussée en présence de :
> a) une intention claire du législateur de ne pas protéger la compétence du tribunal à l'égard de certaines questions; (...)

Le législateur pourrait intervenir et modifier le texte de l'article 164 LJA pour faire en sorte que l'appel à la Cour du Québec devienne un véritable appel en énonçant d'une façon claire son intention que le juge de la Cour du Québec entendant l'appel, bénéficie des pouvoirs d'interventions d'un véritable juge d'appel et puisse ainsi permettre à la Cour du Québec d'établir les principes qui guideront l'action de l'administration publique pour un ensemble de dossiers.[47]

Le législateur pourrait, pour cela, s'inspirer de l'article 175 du *Code des professions*[48] qui octroie les pouvoirs d'intervention en appel au Tribunal des professions; à cette fin nous suggérons que l'article 164 de la *Loi sur la justice administrative* soit modifié de la façon suivante :

TEXTE ACTUEL 164 LJA

164. La Cour du Québec connaît de l'appel selon la preuve faite devant le Tribunal, sans nouvelle enquête. Sa décision est sans appel.

TEXTE PROPOSÉ 164 LJA

164. La Cour du Québec connaît de l'appel selon la preuve faite devant le Tribunal, sans nouvelle enquête.

La Cour du Québec peut confirmer, modifier ou infirmer toute décision qui lui est soumise et rendre la décision qui, à son jugement, aurait dû être rendue en premier lieu.

La Cour du Québec peut également ordonner le renvoi du dossier au Tribunal pour une nouvelle audition. Sa décision est sans appel.

CONCLUSION

On ne peut que souhaiter l'intervention du législateur pour que l'on ait dans les domaines soumis à la compétence de la section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec un véritable appel devant la Cour du Québec qui servira non seulement à déterminer la raisonnabilité d'une décision, mais surtout qui servira de guide pour « dire le droit » et éclairer l'administration dans l'application des dispositions des lois qui y sont soumises.

Sans l'intervention du législateur, il faudra se demander si, dans le cas de désaccord avec une décision rendue par le Tribunal administratif du Québec, il est encore opportun de demander la permission d'en appeler à la Cour du Québec de cette décision surtout si la Cour du Québec doit appliquer dans son étude de la décision, les critères de la révision judiciaire qui, de toute façon, seraient appliqués par la Cour supérieure sans qu'il soit nécessaire toutefois devant la Cour supérieure, de se soumettre au filtre de la requête pour permission d'en appeler.

La balle est maintenant dans le camp du législateur !

[45] *Commission de la santé et sécurité du travail c. Caron*, 2015 QCCA 1048, par 33

[46] *Green c. Québec (Ministère du développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs*, EYB 2016-262287 (C.Q.), 28 janvier 2016

[47] Op cit. # 7

[48] RLRQ c. C-23

J'AI LU POUR VOUS

L'évaluation foncière au Québec

par Normand Godbout É.A.

Existe-t-il des manuels québécois d'évaluation d'immeubles ? Oui ! En existe-t-il de vraiment bons ? J'en doute et le redoute.

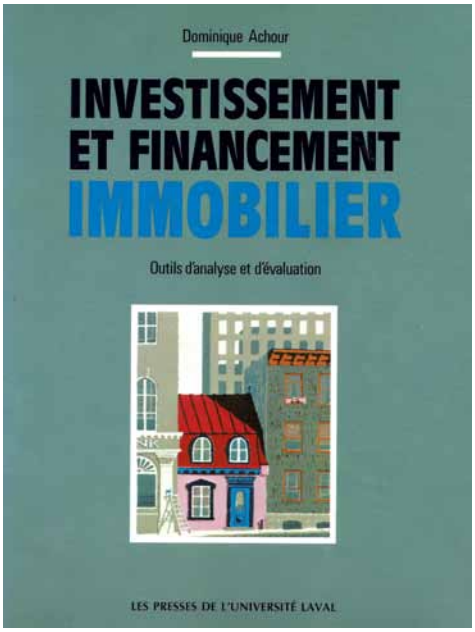
Les plus publicisés ont été les cinq volumes du professeur Dominique Achour de l'Université Laval. Il les a écrits entre 1987 et 1992 avant de s'envoler pour l'Université Curtin d'Australie. Ses plus vendus auront sûrement été : *Investissement et financement immobilier*[1] et Évaluation immobilière, Principes, concepts et pratiques[2]. Ces volumes faisaient œuvre de pionniers. Ils étaient les premiers en français d'Amérique et ils se voulaient de calibre universitaire. Malheureusement ils étaient rédigés sur un ton folâtre, teintés d'un humour mal intégré ce qui en rendait la lecture, vous aurez compris, plutôt indigeste. Ces livres ne sont plus distribués en librairie depuis belle lurette.

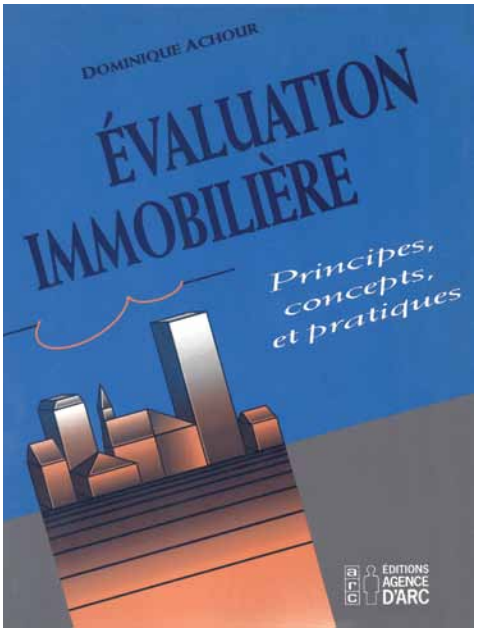
Le manuel le plus connu, celui qui a été le plus utilisé par les étudiants des universités et des cégeps du Québec, est certes celui de me Jean-Guy Desjardins : *Traité de l'évaluation foncière*[3]. Il peut encore être imprimé sur commande par la maison d'édition Wilson et Lafleur, soit relié soit boudiné. Toutefois son contenu vieillit mal ; il peine à demeurer d'actualité suite aux multiples modifications de la Loi sur la fiscalité municipale depuis sa publication en 1992.

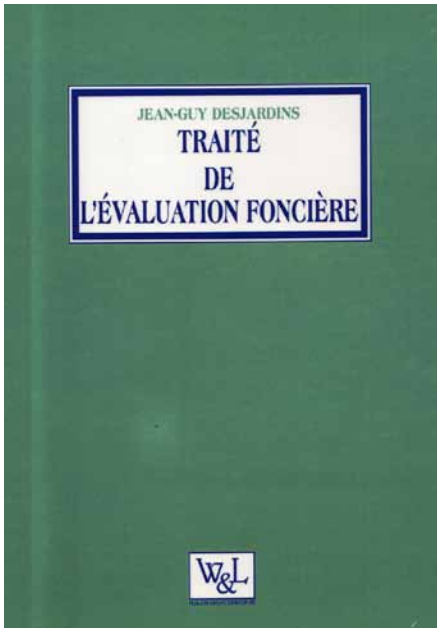
Le grand classique est évidemment le Volume 1, *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*[4] du Manuel d'évaluation foncière du Québec de 1974. Même si le vocabulaire a un peu évolué depuis cette époque, par exemple les méthodes s'y appelaient des techniques et la comparaison était la parité, il a été ce qui s'est fait de mieux en conciliation de l'ensemble de la théorie de l'évaluation immobilière. Il est cependant introuvable depuis plusieurs décennies.

Le successeur du Volume 1 est la version modernisée du *Manuel d'évaluation foncière du Québec*[5], un chef d'œuvre en technicité de l'évaluation municipale mais pas vraiment une encyclopédie de la pratique de l'évaluation immobilière. Par exemple la méthode du revenu n'y est survolée qu'expéditivement et les manuels d'estimation du coût neuf CCR et Marshall & Swift y sont complètement ignorés.

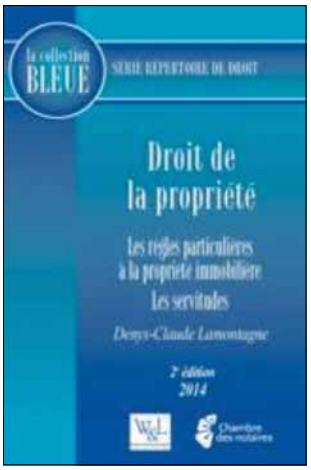
Les manuels les plus récents sont *Fondements analytiques de l'immobilier*[6] et plus particulièrement *Fondements pratiques de*

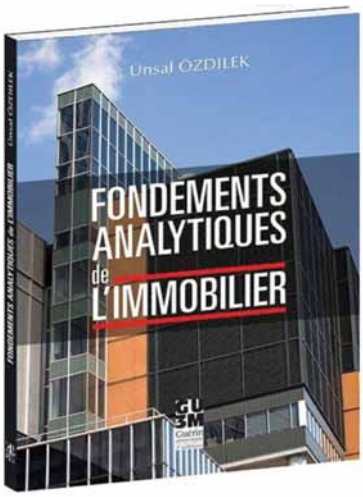


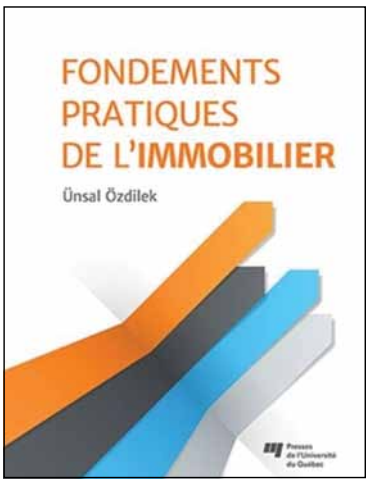




J'AI LU POUR VOUS [SUITE]







l'immobilier[7] du professeur Ünsal Özdilek de l'UQAM. La grande originalité de cet auteur consiste à expliquer l'évaluation immobilière en réussissant à faire, en parallèle, la distinction nette entre la pratique individualisée de l'évaluation par expertise et celle de masse de l'évaluation municipale. Mais son défaut est son style littéraire ampoulé. Par exemple qui a déjà entendu parler de la « méthode des prix » ?

Et sur ces mots, comme toute bonne chose a une fin, je vous annonce que vous venez de lire la dernière parution de cette chronique. Je tire ma révérence. Et je vous dis merci… Merci de votre amitié ! Merci de votre fidélité à lire ce que j'ai lu pour vous !

À bon entendeur, salut !

L'auteur enseigne l'évaluation municipale
au Campus Notre-Dame-de-Foy

[1] ACHOUR, Dominique, 1987, *Investissement et financement immobilier, Outils d'analyse et d'évaluation*, Les Presses de l'Université Laval, Sainte-Foy.

[1] ACHOUR, Dominique, 1992, Évaluation immobilière, Principes, concepts et pratiques, Éditions Agence D'ARC, Sillery.

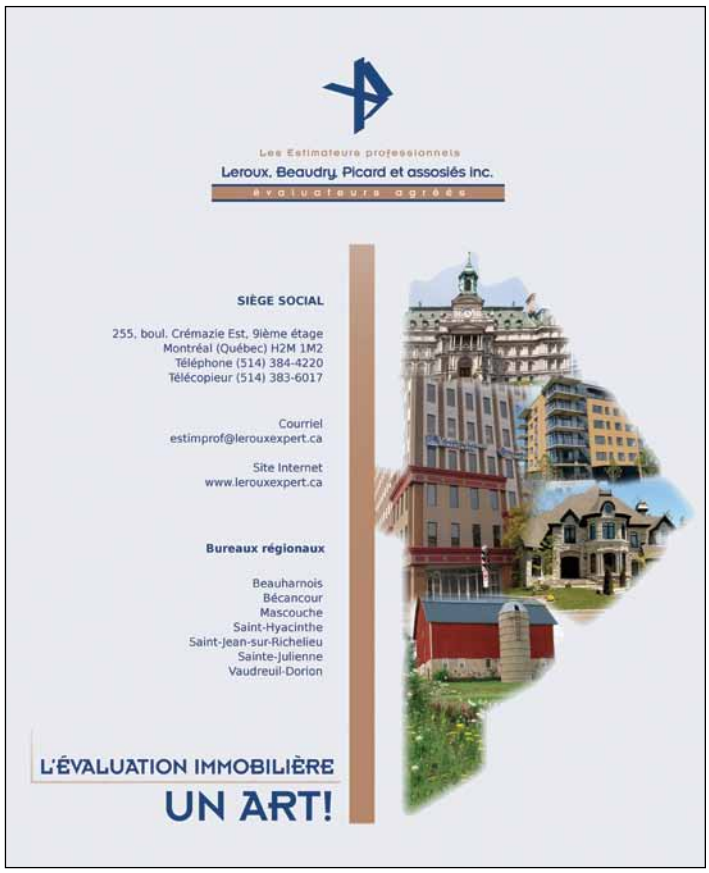
[1] DESJARDINS, Jean-Guy, 1992, *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal.

[1] MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, 1974, *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*, Les Publications du Québec, Québec.

[1] MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, DES RÉGIONS ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE, 2010, *Manuel d'évaluation foncière du Québec* (ressource électronique), Publications du Québec, Québec.

[1] ÖZDILEK, Ünsal,2013, *Fondements analytiques de l'immobilier*, Guérin éditeur, Montréal.

[1] ÖZDILEK, Ünsal, 2014, *Fondements pratiques de l'immobilier*, Presses de l'Université du Québec, Québec



Patrice Ricard, avocat
Dufresne Hébert Comeau

LE TAQ A-T-IL COMPÉTENCE POUR AJOUTER AU RÔLE DES BIENS PRÉSENTS À LA DATE DE RÉFÉRENCE ? RÉPONSE : OUI

Bon an mal an, cette question est régulièrement ramenée de l'avant par certains requérants. Comme l'exprime le tribunal dans l'affaire The Royal St-Lawrence Yacht Club[1], cette question de compétence peut se poser dans des situations factuelles variées. Par exemple, l'Évaluateur municipal a pu oublier d'inclure à sa fiche certains immeubles. S'il s'agit d'un recours sur dépôt, la jurisprudence[2] est bien campée; le tribunal a alors le devoir de considérer l'entier contenu de l'unité d'évaluation sur la base des articles 34, 144, 145 de la *loi sur la fiscalité municipale*, ci-après LFM, en fonction de sa compétence, tant sur le contenu que sur la valeur suite à un recours selon 138.5 LFM. La partie municipale peut alors soulever l'exigence de l'article 147 LFM obligeant le tribunal à modifier la valeur inscrite pour éviter un préjudice réel.[3]

[1] *The Royal St-Lawrence Yacht Club* c. *Ville de Montréal et al*, 3 septembre 2014, SAI-M-189764-1109, par. 92 et suivants; permission d appeler rejetée C.Q. 500-80-029370-146; révision judiciaire pendante C.S. 500-17-089522-158.

[2] *IPL* c. *Paroisse de Saint-Damien de Buckland*, 2003 QCTAQ 06425, voir les paragraphes 122 à 125.

[3] Par. 100 précitée, note 1

Par ailleurs, si le recours fait suite à l'émission d'un certificat de modification, le principe d'immuabilité du rôle s'applique, ce qui influe sur la compétence du tribunal. Le cas échéant, le tribunal tout comme l'évaluateur devront être satisfaits de l'occurrence d'un événement au sens de l'article 131.2 LFM. Le requérant peut valablement s'opposer à un ajout au rôle si les conditions du chapitre XV de la LFM sur la Tenue à jour ne sont pas remplies.

Il importe d'insister que ce pouvoir du tribunal d'ajouter des immeubles, dans les cas de recours suite au dépôt, n'existe qu'eu égard aux rôles de nouvelle génération[4]. L'arrêt Talisman de la Cour d'appel du Québec[5] rendu en 2007, dans lequel étaient en question des rôles annuels d'ancienne génération, est quelques fois cité à tort eu égard aux nouveaux rôles, lorsqu'il déclarait ne pouvoir concevoir que le tribunal « *sans disposition législative habilitante, puisse ajouter des immeubles aux rôles alors que l'évaluateur ne pouvait pas le faire* ». Il faut dire que l'art. 34 LFM sur la constitution d'une unité d'évaluation n'était pas applicable. Le tribunal devait alors s'en remettre aux biens inventoriés par l'évaluateur au moment du dépôt. De plus, comme le souligne le TAQ dans l'affaire Boehringer[6], depuis l'entrée en vigueur le 1er avril 1998 de l'article 15 de la *Loi sur la justice administrative*, il a dès lors le pouvoir de prendre la décision qu'aurait dû être prise en premier lieu par l'évaluateur à l'étape du dépôt.

En résumé, hormis les cas de mise à jour et de rôle d'ancienne génération, le tribunal a le pouvoir d'ajouter au rôle des biens omis par l'évaluateur, mais qui étaient présents à la date de référence et au dépôt.

[4] Art. 507 LFM

[5] *Ville de Montréal* c. *Société d énergie Talisman inc. et al*, 2007 QCCA 1213, par. 59 à 66

[6] *Boehringer Ingelheim (Canada) ltée* c. *Ville de Laval*, 2007 QCTAQ 12310, par. 35 à 65 (maintenue par les instances supérieures sur cette question.

#541491

par Louis Roy

La plus dispendieuse de toutes

LES MAISONS DE PRESTIGE

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DES DERNIÈRES ANNÉES

Au cours des deux dernières années, plusieurs transactions immobilières impliquant un marché de propriétés unifamiliales «haut de gamme» ont déferlé sur le Québec. Comme ce genre de propriété a toujours piqué la curiosité des évaluateurs, j'ai cru intéressant de produire une synthèse de la situation.

Avec ce que nous connaissons du niveau du marché immobilier à Toronto, à Vancouver, nous nous rendons compte que le Québec commence à se rapprocher des «ligues majeures», mais encore loin de l'activité immobilière de la Côte ouest-américaine et de New York.

Bien noter que les transactions mentionnées et commentées dans le présent article proviennent de textes et de photos ayant paru dans La Presse+, le Journal de Montréal, TVA Nouvelles, le cahier Casa et Paris Match. Certaines compilations ont été produites par JLR Solutions foncières et GDL Crédit ressource.

LA SITUATION DE 2014

Selon la base de données JLR Solutions Foncières, le Québec a vu 102 maisons de 2 millions $ et plus changer de mains en 2014. De ce nombre, Montréal comptait 34 des 38 résidences vendues plus de 3 millions $.

Dans le créneau du très haut de gamme (3 millions $ et plus), 14 condominiums et 24 maisons unifamiliales ont trouvé de nouveaux propriétaires. Ce marché est minuscule comparativement aux 92 000 propriétés vendues pour la même période.

La maison la plus chère s'est transigée à 10,2 M $. Elle est située à Montréal dans l'arrondissement de L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève.

Toujours à Montréal, une propriété a changé de main pour 10 M $ dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, tandis qu'à Westmount, une autre a été achetée au prix de 6,7 millions $.

La plus dispendieuse de toutes

La plus dispendieuse de Montréal en 2015

Au Ritz-Carlton, plusieurs suites ont été converties en condominiums et les prix de vente les plus élevés ont été de 8,99 M $, 5,7 M $ et 5,3 M $.

Hors de Montréal, une maison a été vendue pour 3,8 M $ à Magog et une autre pour 3,73 M $ à Austin. À Mont-Tremblant, dans les Laurentides, deux résidences unifamiliales ont trouvé preneurs, respectivement pour 3,2 M $ et 3,1 M $.

EN 2015 - LA PLUS DISPENDIEUSE DE TOUTES

C'est en front sur le lac Memphrémagog en Estrie que la transaction la plus chère de 2015 a été concrétisée, et ce, au prix de **13,25 M $** après avoir été offerte sur le marché pendant 783 jours**.** À noter que le prix original demandé était de 25 M $. L'acquéreur de la propriété est un marchand de vin bien connu au Québec, tandis que le vendeur était le président d'une importante compagnie de camionnage.

Il s'agit d'un domaine comportant un bâtiment principal (voir photo) de près de 13 000 pi² et de trois bâtiments additionnels qualifiés de « maisons d'invités », totalisant en superficie environ 5 800 pi². Le terrain quant à lui occupe une superficie de 283 121 pi².

À titre d'information, le bâtiment principal comporte 20 pièces, dont cinq chambres à coucher, un hall d'entrée de 500 pi² avec un plafond à 25 pieds, un pavillon de 800 pi² abritant une piscine intérieure, sept salles de bain et un garage intérieur pour 15 voitures en plus d'une allée extérieure pour 50 automobiles.

Naturellement, foyers, ascenseurs, géothermie, pignons et gouttières en cuivre, climatisation centrale, cuisine-traiteur et cinéma maison, complètent le tout.

Comme précisions additionnelles, sachez que les taxes municipales et scolaires s'élevaient en 2015 à près de 90 000 $, tandis que les coûts de chauffage atteignaient 18 000 $.

2015 - SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

Comme nous pouvons nous y attendre, c'est sur l'île de Montréal que plusieurs autres transactions impliquant des propriétés de grand luxe ont été transigées.

Dans cette gamme, c'est à Senneville, en bordure du lac des Deux-Montagnes, que la propriété résidentielle unifamiliale la plus chère (voir photo) s'est transigée comptant au prix de **10,2 M $**. Le bâtiment d'une superficie de 25 000 pi² abrite 10 chambres à coucher, 11 salles de bain, une salle de cinéma et une piscine intérieure.

La plus dispendieuse de Montréal en 2015

Viennent ensuite à Westmount, huit transactions de propriétés de grand luxe :

- ✓Rue Summit Circle une imposante maison de pierres patrimoniale, s'est transigée à **8 M $** par le fils de monsieur Marcel Adams, personnage bien connu dans le domaine de l'immobilier commercial au Québec.

- ✓Pour **6 M $,** monsieur Lino A. Saputo Jr a cédé sa luxueuse propriété de Westmount, érigée sur un terrain de 26 000 pi² avec un garage intérieur pour 10 voitures – M. Saputo est amateur de voitures de luxe. En 2014, la propriété avait été annoncée à 13,88 M $.

- ✓Sur le croissant Forden, monsieur Brian Mulroney, ex-premier ministre du Canada a vendu sa propriété à monsieur Paul Desmarais III au prix de **4,8 M $.** Cette propriété construite en 1950 abrite sept chambres à coucher et sept salles de bain en plus d'une piscine extérieure. Le prix demandé en 2013 était de 7,9 M $.

- ✓Viennent ensuite six transactions concrétisées à des prix variant de **3,7 M $** à **4,7 M $,** toutes à Westmount sauf une à Outremont. Ces propriétés pour la plupart impliquent des bâtiments imposants de plus de 75 ans.

2015 - DANS LA RÉGION DE QUÉBEC

En janvier dernier, le cahier Casa du Journal de Québec titrait «*Transactions millionnaires records dans la région de Québec*». En effet, l'an dernier les données compilées par GDL Crédit ressource, montrent que 33 résidences de plus d'un million de dollars se sont transigées dans la région de Québec.

Celle ayant généré le prix de vente le plus élevé se retrouve le long des berges du lac Saint-Augustin à Saint-Augustin-de-Desmaures. L'acquéreur, un homme d'affaires de Québec, a allongé **4 M $** pour un majestueux domaine patrimonial.

Une autre transaction de **3 M $** a été conclue à Lac Saint-Joseph, près du lac. L'immeuble en question repose sur un site de 70000 pi². Le prix initial demandé pour cet immeuble était de 5 M $.

Viennent ensuite six autres transactions, s'étant transigées à des prix de vente variant de **1,92 M $** à **1,5 M $**, ces dernières sont situées à Québec, Cap-Rouge, Lac-Beauport et Lac-Saint-Joseph. Dans la ville de Québec, il faut aussi compter deux transactions impliquant des condominiums au prix de **2,717 M $** et de **2 M $.**

Selon Sotheby's, les résidences de prestige de la région de Québec attirent de plus en plus une clientèle internationale. Québec n'a jamais vu autant de propriétés de plus de 3 M $ sur le marché. À titre d'exemple, à Sainte-Pétronille,

sur l'île D'Orléans, une résidence est offerte à 5,5 M $, une autre à Fossembault-sur-le-Lac est offerte à 4,99 M $ et une autre à 4,5 M $ à Saint-Augustin-de-Desmaures.

AILLEURS EN PROVINCE

Dans 14 régions du Québec ont été répertoriées les ventes de maisons unifamiliales les plus dispendieuses. L'inventaire a été établi par la firme JLR Solutions foncières et la Fédération des Chambres immobilières du Québec et publié dans La Presse. Il est à noter que neuf d'entre elles ont dépassé le million de dollars.

Région administrative	Prix de vente
Nord-du-Québec	371 000 $
Abitibi-Témiscamingue	630 000 $
Saguenay Lac-Saint-Jean	630 000 $
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	630 000 $
Côte-Nord	700 000 $
Bas-Saint-Laurent	755 000 $
Chaudière-Appalaches	960 000 $
Lanaudière	1 050 000 $
Centre-du-Québec	1 200 000 $
Mauricie	1 350 000 $
Outaouais [Condominium]	1 452 000 $
Montérégie	2 100 000 $
Laval (2 transactions)	2 360 000 $
Capitale-Nationale	2 360 000 $ 3 000 000 $
Laurentides	4 950 000 $

QU'EN EST-IL DES CONDOMINIUMS ?

Encore une fois c'est à Montréal, dans le quartier huppé du « Golden square mile » que l'on retrouve les transactions les plus élevées. Les riches acheteurs ont choisi les projets M SUR LA MONTAGNE, le RITZ CARLTON et le SIR ROBERT PEEL qui reflètent des prix de vente respectifs de :

PROJET	PRIX DE VENTE (en M$)			
M SUR LA MONTAGNE	5,4	4,45	3,8	3,1
RITZ CARLTON	4,5	4,25	4,25	3,4
SIR ROBERT PEEL	3,4	3,3		

Il est à remarquer que le condominium le plus dispendieux du Ritz Carlton a été acquis, avant 2015, au prix de 14,1 M $.

À l'inverse en 2015, c'est dans le projet Murray, situé dans Griffintown, que l'on retrouve les condos les moins chers, étant offerts à un prix moyen de 330 $ le pied carré, taxes comprises. De plus, le condo le plus petit jamais construit à Montréal fait 267 pi^2. Il se trouve dans la phase 2 du Lowney sur Ville, dans Griffintown et s'est transigé au prix de 102 000 $ (taxes en sus).

DIVAGATION ET FANTASME

Pour compléter mon article, je me permets de divaguer, de fantasmer, en vous présentant une des œuvres de construction la plus osée et dispendieuse du dernier siècle, le **Château Louis XIV**, construit en 2011 et vendu récemment pour 275 M € représentant environ 430 M $. [*Ce texte est un résumé d'un reportage de Michel Peyrard du Paris Match de* décembre 2015.]

Illusion parfaite pour un château sans grande histoire. Cette somptueuse propriété est sortie de terre en 2011 à Louveciennes près de Paris. Il s'agit d'une réplique des châteaux français du XVIIe siècle. Elle a été vendue à un homme d'affaires du Moyen-Orient, à qui elle tiendra lieu de couronne.

La crème des artisans français a été mobilisée durant trois ans pour ériger ce château au milieu d'un parc imitant les créations d'un grand paysagiste. Le Roi-Soleil y aurait trouvé le confort du XXIe siècle : cinéma, ascenseur, cuisine high-tech, le salon sous-marin et baignoire balnéo.

Rien, dans l'histoire de la petite municipalité n'avait préparé la population à cette nouvelle notoriété : héberger un château flambant neuf, le seul construit en France depuis plus d'un siècle,

Résidence Dion-Angelil

devenu, le temps d'une vente chez Christie's, la demeure privée la plus chère au monde.

Le promoteur de ce projet est un Franco-Saoudien qui construit ou réhabilite de somptueuses demeures inspirées du patrimoine français, qu'il réinvente pour satisfaire les goûts d'une clientèle étrangère fortunée, russe, chinoise ou, plus souvent, originaire du Moyen-Orient.

Il lui a fallu une quinzaine d'années pour trouver l'emplacement idéal, 23 hectares de bois et de prairies, pour concevoir cette bâtisse de plus de 53 000 pi^2, inspirée du château de Vaux-le-Vicomte.

Pour accomplir cet exploit, le promoteur s'est entouré de plus de 120 éminents spécialistes des métiers d'art, souvent des artisans qui travaillent presque exclusivement pour les monuments historiques.

Le métier de ce promoteur, c'est la promotion du luxe. Il a donc parié sur la très grande qualité. Les 200 lustres, tous des pièces uniques fabriquées à la main, ont été choisis dans le catalogue de la célèbre maison Delisle. Les cuisines, livrées sur mesure et garanties sans bruit ni odeur, ont été fabriquées par La Cornue (idem à celle de Céline Dion). Les marbres de France, de Carrare ou du Brésil sont tous des pièces rares.

Le constructeur ignorait qui serait son acquéreur. Mais il connaît ce genre de clientèle. C'est un monde auquel aucun d'entre nous n'a accès, une microsociété de privilégiés qui s'amuse, reçoit, fait des affaires et veut épater ses amis.

PERSPECTIVES POUR 2016

Selon Royal LePage, l'année 2015 a été une année faste au niveau de la vitalité du marché des propriétés de prestige (3 M$ et plus), ayant augmenté de 42 % en 2015 et de 89 % en cinq ans.

Ainsi 2016 devrait être encore plus intéressante étant donné les bonnes perspectives économiques pour Montréal. De plus, la faiblesse du dollar canadien et des taux d'intérêt pourrait attirer davantage d'investisseurs étrangers, principalement des Chinois.

Une compilation faite à partir des principaux sites d'agences immobilières m'a permis d'identifier au-delà de 125 propriétés résidentielles unifamiliales, incluant des condominiums existants, ou le prix demandé excède 3 M $.

Cette recherche m'a permis de constater que la maison située sur l'île Gagnon à Laval est celle où le prix demandé est le plus élevé, à **25,5 M $**, incluant la majeure partie du contenu. Il s'agit d'une résidence appartenant au couple Dion et Angélil.

Cette mise en vente implique une propriété de 24 000 pi^2 érigée sur une île privée de 830 000 pi^2 avec grille de sécurité, piscine, etc. L'évaluation municipale s'élève à 11 349 200 M $ et ses taxes atteignent 122 000 $. À noter que le prix originalement demandé, lors de la mise en vente en septembre 2013, était de 29 655 500 $.

Dans toute la province, c'est dans la région des Laurentides, où s'est tenu notre congrès 2015, mais principalement à Mont-Tremblant, que nous constatons la plus forte concentration de prix demandé variant de 5 à 9 M $.

N.B.: Après la rédaction du présent article, j'ai appris que la propriété du couple Dion/Angélil avait été vendue. Cependant, lors de la parution de l'article, l'acte de vente n'était pas encore publié.

CONCLUSION

J'espère avoir piqué votre curiosité et avoir pu retenir votre attention face aux récents niveaux de valeurs foncières pour les propriétés de prestige au Québec. Sachez que j'ai eu un grand plaisir à rassembler, lire, analyser et synthétiser les différents articles publiés. Trop souvent, lorsque paraît ce genre d'articles dans les journaux, on en prend connaissance rapidement sans faire de référence entre eux. J'ai donc tenté de rassembler, dans un court texte, l'activité immobilière récente du marché immobilier des maisons de prestige au Québec.

Par Marie-Hélène Cadrin, É.A.

QU'EST-CE QU'UNE RÉSERVE NATURELLE ET POURQUOI LES RECONNAÎTRE ?

En 1992, le sommet de Rio de Janeiro attirait l'attention de l'opinion publique mondiale sur les problèmes environnementaux qui menaçaient l'avenir de notre planète. Suite à d'importantes coupes à blanc dans divers pays de l'Amérique du Sud (dont près de 3 500 000 hectares de forêt au Brésil), les dirigeants de 157 pays, dont le Canada, ont signé une convention sur la diversité biologique.

Conscient de l'importance de la diversité biologique pour la préservation et l'évolution et des systèmes qui composent la biosphère, le ministère du **Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques** (MDDELCC) a mis en place différentes dispositions afin de protéger nos espaces naturels. La perte des forêts accentue l'érosion du sol et l'envasement des rivières, ce qui a pour impact de nuire aux habitats sauvages autant aquatiques que terrestres ainsi que les réserves d'eau potable. En 2002, la *Loi sur la Conservation du Patrimoine naturel* a été promulguée et a introduit le terme plutôt méconnu de « réserve naturelle ». On entend, par réserve naturelle, *une propriété privée reconnue à ce titre en raison de l'intérêt que sa conservation présente sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ainsi que paysage.*[1]

À cet effet, un propriétaire peut faire la demande au MDDELCC de reconnaître sa propriété comme réserve naturelle. Il est important de préciser qu'il s'agit d'une démarche initiée par le propriétaire sur une base volontaire. Le projet peut également être fait conjointement avec un organisme de conservation à but non lucratif tel que La société canadienne de la conservation de la nature ou encore Conservation de la nature - Québec. Il est intéressant de préciser que sur le territoire de la MRC Memphrémagog près de 75 % des dossiers d'évaluation inscrits

[1] http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&fi

avec des réserves naturelles sont la propriété d'organisme de conservation. Une entente doit être conclue entre le ministre et le propriétaire du fonds de terre. Celle-ci prévoit notamment la description de la propriété, les mesures de conservation, les activités permises et celles prohibées ainsi que la durée de la reconnaissance, laquelle ne peut être inférieure à 25 ans. Les déplacements sur le terrain en réserve naturelle sont également prévus dans cette entente et généralement permis uniquement dans les chemins ou sentiers identifiés sur un plan d'infrastructure. Il en est de même pour les véhicules motorisés.

AVANTAGES

Il existe plusieurs avantages dans la reconnaissance d'une réserve naturelle. Le principal avantage qui motive un propriétaire est certainement la préoccupation d'assurer la sauvegarde des écosystèmes et des espèces pouvant se trouver sur la propriété. De plus, la reconnaissance d'une telle réserve s'inscrit en lien avec l'article 204 alinéa 19 de la Loi sur la fiscalité municipale qui stipule qu'une réserve naturelle reconnue en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* est exempte de toute taxe foncière, municipale ou scolaire.

DU POINT DE VUE DE LA FISCALITÉ MUNICIPALE

En vertu de l'article 205 de la LFM et en considération de la réglementation municipale, il sera toujours possible pour les municipalités de taxer ces propriétés et parfois même de récupérer la totalité des taxes foncières. Le calcul du montant de la compensation est prévu à l'article 205.1 de la LFM et ce lit comme suit : *en multipliant la valeur non imposable de l'immeuble par le taux que la municipalité fixe dans le règlement, il ne peut excéder soit celui de la taxe foncière générale lorsqu'il est inférieur à 0.006, soit, dans le cas contraire, le plus élevé entre la moitié du taux de cette taxe et 0.006.* De ce fait, une municipalité ayant un taux de taxation inférieur à 0.60$ du 100$ d'évaluation pourrait récupérer l'entièreté des taxes en lien avec la propriété reconnue.

D'UN POINT DE VUE PROFESSIONNEL

Le marché immobilier de cette nouvelle catégorie d'immeubles n'est pas encore clairement observé vu le manque de transactions. Étant donné que la propriété se voit affectée par une importante servitude de conservation, celle-ci subit en théorie une perte de valeur sur cette partie de l'immeuble. Il est également possible que cette situation avantage les propriétés avoisinantes considérant ne pas avoir de construction à proximité dans le futur. Seules des ventes de terrain en zone de conservation reconnue pourront nous instruire à ce sujet.

UN EXEMPLE ISSU DU MARCHÉ

Nous avons pu analyser une seule transaction impliquant une réserve naturelle. La propriété transigée à 430 000 $ en 2013 est située dans la Ville de Magog.

Informations sur la propriété vendue :

- Valeur du terrain au rôle d'évaluation : 213 000 $
- Valeur du bâtiment au rôle d'évaluation : 214 000 $
- Superficie totale de la propriété : 6,3 hectares
- Superficie de la partie reconnue en réserve naturelle : 2,35 hectares

Au moment de la transaction, la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation était de 427 000 $. Il est important de préciser que nous avions maintenu la valeur du terrain lors de l'inscription de la réserve naturelle en 2011.

À première vue, cette transaction nous laisse croire qu'il n'y aurait pas d'impact sur la valeur de l'immeuble. Toutefois, il faut faire attention puisque cette propriété est déjà construite et qu'il s'agit uniquement d'une réserve naturelle impliquant 37 % de la superficie de la propriété. Pouvons-nous supposer qu'il en serait différent si nous avions été en présence d'un terrain vacant qui devient non constructible en raison des servitudes imposées par la réserve naturelle ?

Chaque cas sera à analyser individuellement afin de tenir compte de son environnement et de la réalité de sa localisation.

CONCLUSION

À ce jour, près de 200 réserves naturelles ont été reconnues et totalisent une superficie de 20 700,44 hectares sur le sol québécois. Vous pouvez consulter la liste des réserves ayant été reconnues sur le site du MDDELCC à l'adresse courriel suivante :

http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/naturelle/index.htm

ACTUALITÉS

DÉPART

Lors de sa réunion du 8 octobre 2015, tenu à Bromont, monsieur Pierre Gosselin a annoncé aux membres du Conseil d'administration sont intention de quitter, à compter de 2016, le poste de secrétaire administratif de l'association après plus de 25 ans de loyaux services. Pour assurer une transition efficace, Monsieur Gosselin accepta un poste de conseiller spécial à la présidence pour l'année 2016.

Ceux qui ont côtoyé l'homme apprécient son sens aigu de l'organisation, sa discrétion à toute épreuve, son franc-parler légendaire, son souci du travail bien fait et son respect d'autrui. L'AEMQ a grandement bénéficié de ces qualités.

Connaissant le dévouement de monsieur Gosselin, nous ne pouvons que lui souhaiter une bonne retraite et le remercier pour son engagement et tous les efforts déployés au cours des dernières décennies

ARRIVÉE

Un départ annonce obligatoirement une arrivée. Pour combler le départ de M. Pierre Gosselin, c'est monsieur Richard Gagné, É.A. qui prendra la relève à compter du 1er janvier 2016. Pour prendre en charge ce mandat, Monsieur Gagné est la personne toute désignée ayant siégé au Conseil de l'association depuis 1997 à titre de représentant de la Ville de Sherbrooke.

Une nouvelle ère s'ouvre et nous ne pouvons que souhaiter bonne chance à notre nouveau secrétaire administratif.

NOMINATIONS

Madame Francine Fortin, É.A., a quitté ses fonctions de Directrice - Division Des Affaires Immobilières à la Ville de Québec pour se joindre à la Ville de Montréal à titre de Directrice de l'évaluation et du courtage immobilier / sécurité Service de la gestion et de la planification immobilière. On se rappellera que madame Fortin est une ancienne présidente de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec ainsi que de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

L'Association souhaite la meilleure des chances à madame Fortin dans ses nouvelles fonctions.

NOUVEAUTÉ SUR LE SITE INTERNET

Nous profitons de cette chronique pour vous informer que prochainement l'Association va publier sur son site Internet un lien donnant accès à une banque de questions/réponses concernant le dépôt d'un rôle d'évaluation et de sa révision administrative. Il s'agit d'une publication intéressante pour ceux qui auront à informer les citoyens en cette période d'après dépôt de rôle.

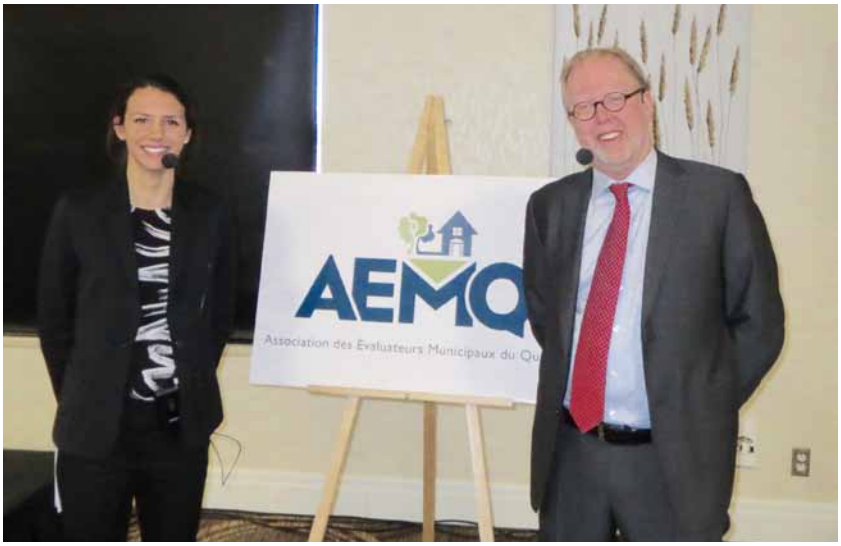
J'AI LU POUR VOUS

Nous attirons votre attention sur le fait que la chronique « J'ai lu pour vous » en est à sa dernière parution après avoir été publiée pendant plus de 17 ans. Nous remercions monsieur Normand Godbout pour son implication et son assiduité hors du commun.

Cependant, monsieur Godbout a accepté de poursuivre sa collaboration avec la rédaction du Faisceau et à compter de l'édition de l'été 2016, il rédigera des articles de fond qui vont sûrement intéresser la communauté de l'évaluation foncière. La rédaction du Faisceau remercie monsieur Godbout et lui souhaite bonne chance dans ses nouvelles attributions.

FAITS SAILLANTS DE LA JOURNÉE DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE DU 11 MARS 2016

Par Louis Roy



CONFÉRENCE DU MATIN

Me Paul Wayland et Madame Marylise Parent, avocate stagiaire du cabinet Dufresne Hébert Comeau, ont présenté aux membres présents une conférence s'intitulant « La tenue à jour du rôle : quand l'Évaluateur municipal n'a pas le droit à l'erreur ! ».

En plus de retracer l'évolution législative de l'article 174 LFM, les conférenciers ont analysé, à la lumière des décisions récentes, les différents cas d'ouverture permettant l'émission d'un certificat de modification. Les multiples exemples cités ont démontré que l'intention du législateur est de favoriser l'immuabilité du rôle et la stabilité financière, parfois aux dépens de l'équité des dépenses municipales entre les citoyens. Ce choix transparaît par le nombre limité de situations permettant la modification du rôle, et par la procédure stricte qui l'encadre.

Cette présentation a d'ailleurs permis un rappel des principes entourant les différents véhicules procéduraux offerts aux évaluateurs municipaux pour modifier le rôle que sont la correction d'office et le certificat de modification. La conférence s'est conclue sur une réflexion portant sur le pouvoir du TAQ à l'égard de la validité et de l'opportunité des certificats de modification émis par les évaluateurs municipaux.

Avec une implication participative très intéressante, les 115 auditeurs à cette conférence ont démontré un intérêt marqué pour le sujet et apprécié les qualités d'orateur de nos deux conférenciers.

LA SUITE DES CHOSES EN APRÈS-MIDI

Après un copieux repas à la salle à manger de l'Hôtellerie Dauphin, l'assemblée annuelle 2015 s'est ouverte, à partir de l'ordre du jour suivant :

1. Adoption de l'ordre du jour;
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée plénière annuelle du 13 mars 2015;
3. Rapport des activités financières de l'AÉMQ pour l'exercice 2015, préparé par le vérificateur;
4. Nomination du vérificateur pour l'exercice 2016;
5. Rapport des activités de l'AÉMQ par le président sortant;
6. Rapport du Comité de mise en nomination et d'élection;
7. Ajournement de l'assemblée;
8. Présentation du nouvel exécutif de l'AÉMQ;
9. Allocution du nouveau président de l'AÉMQ;
10. Congrès 2016;
11. Affaires nouvelles;
12. Levée de l'assemblée.

RAPPORT DES ACTIVITÉS

La présidente sortante a passé en revue les différentes activités du conseil d'administration de l'année 2015, lesquelles se résument comme suit :

Le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises au cours de la dernière année, soit en janvier, mars, mai, septembre et décembre 2015.

Principales réalisations :

- Offre de 16 h 30 de formation continue obligatoire et exigée par l'OEAQ :
  – Conférence lors de l'assemblée annuelle : 2 h 30
  – Congrès de l'Estérel : 14 h.

- Comité ad hoc sur la modernisation (conjointement avec l'OEAQ) :
  – Suivi des dates de formation ;
  – Suivi des revenus et dépenses.

- Sous-comité d'étude d'impact de la norme 20.1 :
  – En 2015, le comité s'est rencontré à trois reprises. Il compte faire connaître le résultat de ses études au cours de l'année 2016.

- Le comité sur la problématique des articles 78 et 79 L.F.M. est toujours actif. Il cherche des pistes de solution et/ou des suggestions visant à modifier la Loi.

- Participation à la table de concertation du MAMOT (environ 20 organismes municipaux sont représentés).

- Participation à la table de concertation des associations municipales du Québec. Deux réunions sont tenues annuellement, dont une avec le MAMOT où nous partageons nos enjeux et défis.

- Organisation des activités comme l'assemblée annuelle avec sa conférence et le congrès annuel.

DÉPARTS ET ÉLECTIONS

➤ Monsieur Stéphane Giroux, É.A. du Groupe Servitech ne pouvait pas renouveler son mandat au conseil d'administration de l'Association pour diverses raisons professionnelles. Membres du Conseil depuis 2009, Monsieur Giroux a été impliqué dans différents comités et sa grande collaboration ainsi que sa gentillesse ont toujours été appréciées de tous. L'Association remercie Monsieur Giroux pour le temps consacré à l'avancement de la profession.

Le poste de Monsieur Giroux ayant été en élection, c'est Madame Marie-Claude Schmidt, É.A., chef de la division évaluation à la Ville de Repentigny et signataire du rôle, qui a été élue pour le remplacer au sein du conseil d'administration.

➤ Monsieur Richard Gagné, É.A. de la Ville de Sherbrooke ayant accepté de prendre les rênes de l'Association en tant que secrétaire administratif a dû céder sa place au sein du Conseil d'administration.

Pour le remplacer, Madame Diane Beaulieu, É.A., adjointe au chef de la division de l'évaluation à la Ville de Sherbrooke, a montré son intérêt et sa candidature a été retenue.

NOUVEL EXÉCUTIF

Après l'ajournement et le délibéré des membres du conseil, c'est Madame Sonya Auclair, É.A., directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières, qui a été élue présidente, Monsieur Louis Garant, É.A. du Groupe Servitech occupera le poste de vice-président, tandis que Madame Alexandra Boivin, É.A., directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Gatineau, occupera celui de secrétaire. Il n'y a donc aucune modification en 2016 au Comité exécutif de l'Association.

CONGRÈS 2016

Finalement, Monsieur Patrice Bellavance, É.A., président du prochain congrès qui se tiendra à l'hôtel Château Bromont dans les Cantons-de-l'Est, est venu présenter les activités que son comité a prévues pour instruire les congressistes et distraire leurs conjoints/conjointes. Nul doute que le congrès 2016 sera apprécié de tous par la qualité des conférences et des activités prévues.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sonia Auclair, É.A. - présidente
- Directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Trois-Rivières

Patrice Bellavance, É.A - administrateur
- Évaluateur chez Les Estimateurs professionnels - Leroux, Beaudry, Picard et Ass. Inc.

Hugues Dufour É.A. administrateur
- Évaluateur chez Les évaluations Cévimec-BTF Inc. (Jonquière)

Éric Racine É.A. administrateur
- Directeur de division au Service de l'évaluation de la Ville de Québec

Louis Garant, É.A. vice-président
- Évaluateur chez Le Groupe Servitech

Nancy Brassard, É.A. - administratrice
- Directrice du Service de l'évaluation de la M.R.C. de Portneuf

Marcel Filion - administrateur
- Chef de discipline Modernisation Évimbec Ltée

Régis Savard É.A. administrateur
- Directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Longueuil

Alexandra Boivin É.A. - secrétaire trésorière
- Directrice du Service de l'évaluation de la Ville de Gatineau

Marie-Hélène Cadrin É.A. présidente sortante
- Évaluatrice chez Jean-Pierre Cadrin & Ass. Inc.

Martin Houde É.A. administrateur
- Assistant directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Laval

Marie-Claude Schmidt, É.A. - administratrice
- Chef de la division de l'évaluation au Service des finances de la Ville de Repentigny

Diane Beaulieu É.A. Administratrice
- Adjointe au chef de la division évaluation du Service des finances de la Ville de Sherbrooke

Bernard Côté É.A. administrateur
- Directeur du Service de l'évaluation de la Ville de Montréal

Marc Lagueux É.A. administrateur
- Évaluateur chez Les évaluations Cévimec-BTF Inc. (Drummondville)

Richard Gagné, É.A. secrétaire administratif

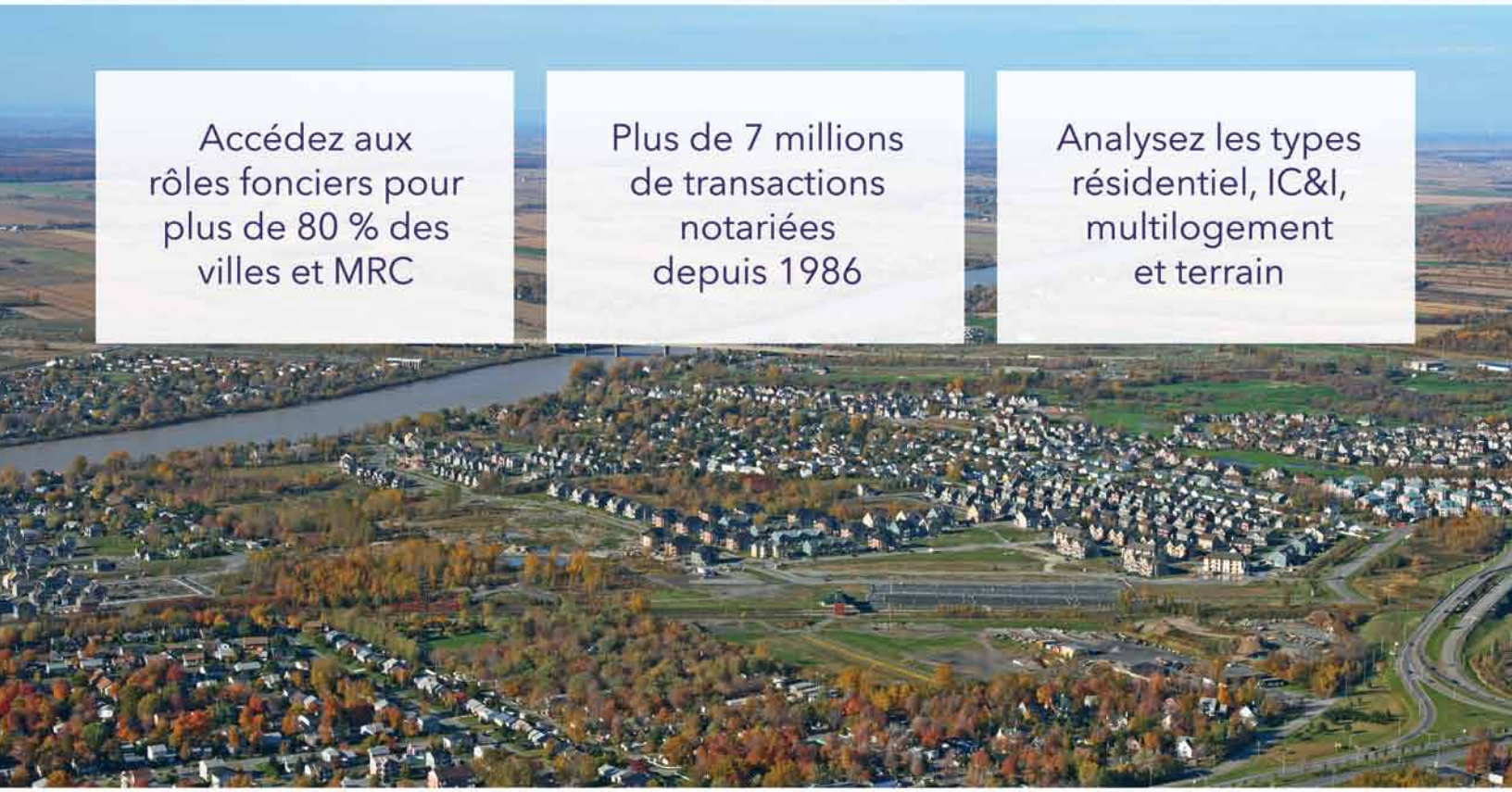
CONSEIL D'ADMINISTRATION AÉMQ
COMITÉS 2016-2017

COMITÉS	RESPONSABLES
1. EXÉCUTIF	
Budget	Présidente, vice-président, secrétaire-trésorière
Dossiers spéciaux	Exécutif et secrétaire administratif
2. CONGRÈS 2017	
	Mme Alexandra Boivin, présidente du congrès
	Mme Nancy Brassard
	Mme Marie-Hélène Cadrin
	M. Martin Houde
	M. Patrice Bellavance
	M. Éric Racine
3. CONGRÈS 2016	
	M. Patrice Bellavance, Président du congrès
	Mme Alexandra Boivin
	Mme Marie-Hélène Cadrin
	M. Martin Houde
	Mme Nancy Brassard
	M. Éric Racine
4. ACTIVITÉS COURANTES	
Activités spéciales	Mme Diane Beaulieu
	M. Marc Lagueux
Recherches et développement	Mme Marie-Hélène Cadrin
	Mme Nancy Brassard
Journal / publicité / Site Web	M. Richard Gagné
	M. Martin Houde
	M. Louis Roy
Recrutement / admission	M. Richard Gagné
Inventaire / répertoire	M. Marcel Filion
5. FORMATION	
Formation continue à l'OEAQ	M. Régis Savard
	M. Hugues Dufour
6. COMITÉS AD HOC	
Formation modernisation	M. Louis Garant
	Mme Marie-Claude Schmidt
Article 78 et 79 de la L.F.M.	M. Louis Garant
	M. Marc Lagueux
	M. Patrice Bellavance
	M. Régis Savard
Étude des impacts norme 20.1	M. Bernard Côté
	M. Marc Lagueux
	Mme Sonya Auclair
	Mme Nancy Brassard
	M. Martin Houde
	Mme Marie-Claude Schmidt
L'historique de l'évaluation foncière au QC	M. Éric Racine
	Mme Marie-Hélène Cadrin
	M. Alain Raby, rédacteur et initiateur de ce projet

JLR

30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES
1986 - 2016

POUR TOUT CONNAÎTRE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE AU QUÉBEC



JLR
SOLUTIONS FONCIÈRES

CollPlan
TRANSACTIONS IC&I

evalweb
Évaluation et analyse immobilière

Pour plus d'informations : info@jlr.ca | 1 877 861-5134

www.jlr.ca www.collplan.ca www.evalweb.ca

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Date : 29 septembre 2015

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Référence neutre : 201s QCTAQ 09897
Dossiers : SAI-M-21Bo2B-1911
Devant la juge administratif :
MARIE CHAREST

LÉO BROUILLARD.
Requérante

c.

VILLE DE LAVAL
Intimée

REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ

Le Tribunal doit décider s'il a ou non compétence pour entendre le recours du requérant.

L'OBJET DU LITIGE

L'intimée demande le rejet du recours puisqu'il porte sur l'assujettissement d'un terrain à la taxe sur les terrains vagues **non** desservis (TTVND) et appartenant au requérant.

Elle soumet que l'assujettissement à cette taxe ne constitue pas une inscription au rôle d'évaluation et que la compétence du Tribunal est limitée à ce qui apparaît au rôle d'évaluation foncière. En conséquence, le Tribunal administratif du Québec ne serait pas le bon forum pour entendre la demande du requérant, laquelle relèverait plutôt de la Cour supérieure.

PREUVE DU REQUÉRANT

Le requérant, évaluateur agréé à la retraite, explique qu'il ne conteste pas la taxe, mais le fait que son terrain soit considéré comme un terrain vague non desservi. Il soumet qu'il faudrait que le rôle d'évaluation indique que sa propriété correspond à un terrain vague non desservi pour que la taxe sur ces terrains puisse lui être imposée. Il réfère principalement le Tribunal aux articles 244.65, 244.29 et 244.36 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Le requérant se demande pourquoi, si son terrain ne se qualifie pas de terrain vague desservi, il doit être assujetti à la taxe sur les terrains vagues **non** desservis, quand rien dans l'avis d'évaluation n'indique cette caractéristique. Par contre, quand il communique avec le Service des finances de la municipalité, on lui indique que c'est le Service d'évaluation qui détermine quels sont les terrains qui doivent être assujettis à cette taxe.

LE GROUPE SERVITECH ÉVALUATEURS AGRÉÉS
Servitech | Servitech Services Conseils | Évaluation André Bournival

CÉVIMEC-BTF ÉVALUATEURS AGRÉÉS
ALMA
DOLBEAU-MISTASSINI
DRUMMONDVILLE
ROBERVAL
SAGUENAY
SOREL-TRACY
Partenaire des villes et municipalités du Québec depuis 50 ans
CERTIFIÉ ISO-9001 : 2008
1273, boulevard Wallberg
Dolbeau-Mistassini (QC) G8L 1H3
Téléphone : 418 276-0780
Télécopieur : 418 276-4096
www.cevimecbtf.com

DÉCISION

Dans la législation actuelle, les seuls articles de la Loi qui réfère à la taxe sur les terrains vagues **non** desservis sont les articles 244.65 et suivants. Ils traitent de cette taxe, mais non d'une inscription au rôle d'évaluation préalable à son imposition.

De même, au *Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*, on prévoit que l'avis d'évaluation doit indiquer si un immeuble est assujetti à la surtaxe sur les terrains vagues, mais non à ceux étant des terrains vagues **non** desservis.

Le Tribunal tient à souligner que dans une perspective d'accessibilité à la justice il serait plus logique d'entendre une telle cause devant un tribunal administratif plutôt que devant la Cour supérieure. Cependant, le législateur a restreint la compétence du Tribunal à des questions spécifiques.

CONCLUSION

Dans le contexte où la Loi ne prévoit pas l'inscription au rôle de la mention que des terrains peuvent être assujettis à la taxe sur les terrains vagues **non** desservis, comme c'était le cas auparavant pour la surtaxe, le Tribunal administratif du Québec ne peut pas statuer sur l'assujettissement à cette taxe, car cela ne fait pas partie de ses compétences.

En conséquence, le Tribunal déclare irrecevable la requête introductive d'un recours de la partie requérante et rejette le recours.

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Référence neutre : 2015 QCTAQ 11641
Dossiers : SAI-M-228492-1409
Devant les juges administratifs :
RÉAL COLLIN
ROBERT SANCHE

CHERIF MERABET
Requérante

c.

VILLE DE MONTRÉAL

Intimée

OBJET DE LA CONTESTATION

La partie requérante conteste la désignation cadastrale, la superficie du terrain apparaissant au rôle d'évaluation et par conséquent la valeur de son unité d'évaluation dont les caractéristiques sont :

Superficie du terrain au rôle : 1 168,5 mètres carrés ou 12 577,6 pi. ca. / Valeur inscrite au rôle : terrain 368 200 $ + Bâtiment : 405 100 $ Total : 773 300 $

ARGUMENTS DU REQUÉRANT

Historiquement, cette propriété a toujours été identifiée au rôle d'évaluation comme étant le lot 1 841 931 du cadastre du Québec d'une superficie totale de 797,5 m² ou 8 584,2 pi².

Maintenant qu'il en est propriétaire, depuis l'entrée en vigueur du rôle 2014, on a ajouté une désignation cadastrale et une superficie de 371 m² ou 3 993,4 pi². À l'appui de ses dires, il dépose un certificat de localisation qui indique une superficie de 797,5 m² ou 8 584,2 pi².

Le requérant mentionne de plus que le contrat notarié, publié lors de l'achat de cette propriété, identifie clairement la propriété à l'étude comme étant un seul lot. Il dépose également un extrait du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal montrant que le propriétaire des lots de grève est le ministère de l'Environnement et que la superficie des terrains est restée inchangée entre les rôles 2011 et 2014. La superficie de 371 m² qui a été ajoutée sur son unité d'évaluation apparaîtrait donc sous deux unités d'évaluation.

En conclusion, il demande de modifier la désignation cadastrale de son terrain en enlevant l'inscription du deuxième lot, de réduire la superficie de son terrain à 797,5 m² et d'établir en conséquence la valeur au rôle à 656 400 $.

PREUVE DE LA PARTIE INTIMÉE

C'est suite à l'achat de la propriété par le requérant qu'une visite des lieux a permis de constater l'occupation effective du terrain du ministère de l'Environnement pour une superficie de 371 m². Sur cette partie de terrain, on retrouve notamment un muret en béton, un trottoir et des escaliers.

La superficie de cette partie de terrain a été estimée à partir d'un plan et d'une photo aérienne et elle est corroborée par les informations apparaissant sur les inscriptions MLS de la propriété achetée par le requérant.

La Société d'Analyse Immobilière D.M. Inc.
Conseillers en évaluation immobilière
Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.
171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5
Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5930

DÉCISION

Le litige porte essentiellement sur la superficie du terrain qui apparaît au rôle et subsidiairement sur la valeur.

La partie requérante soutient que seule une superficie de 797,5 m² devrait apparaître au rôle, soit celle qui a toujours été portée au rôle d'évaluation pour les années antérieures et qui correspond à celle dont il est le propriétaire.

La partie intimée soutient plutôt que c'est la superficie qui est réellement occupée, soit 1 168,5 m² (797,5 m² + 371 m²), qui doit être portée au rôle.

Ces faits étant établis, le Tribunal est d'avis que pour décider du présent litige il se doit de suivre les règles prescrites par la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) et notamment l'article 58 qui mentionne que c'est la superficie effectivement occupée qui doit apparaître au rôle et non pas celle indiquée au titre.

CONCLUSION

Le Tribunal rejette le recours et maintient les inscriptions de l'unité d'évaluation pour le rôle 2014.

RÉSUMÉ JURISPRUDENCE

Date : 17 septembre 2015

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
(En matière de fiscalité municipale)

Référence neutre : 2015 QCTAQ 09404
Dossiers : SAI-M-183928-1105
DEVANT LES JUGES ADMINISTRATIFS :
LOUISE BÉLANGER
PIERRE LANTHIER

COUNTRY CLUB DE MONTRÉAL
Requérante

c.

VILLE DE SAINT-LAMBERT
VILLE DE LONGUEUIL
Intimées

L'OBJET DE LA CONTESTATION

La partie requérante, Le Country Club de Montréal est l'emphytéote (emphytéose de 2008 à 2050) d'un immeuble comprenant deux lots du cadastre du Québec, en la ville de Saint-Lambert, et de tous les bâtiments et autres constructions s'y trouvant, y compris les dépendances et les infrastructures. Cet immeuble est exploité principalement comme terrain de golf privé depuis plus de 100 ans.

Le rôle triennal contesté est celui de 2010-2011-2012 lequel a été confectionné par la Direction de l'évaluation de la Ville de Longueuil qui est l'organisme municipal responsable de l'évaluation, « l'OMRÉ », à l'égard du territoire de la Ville de Saint-Lambert.

La demande de révision et le recours subséquent ont pour objet de contester l'exactitude de la valeur inscrite au rôle et rien d'autre.

ENTENTES ENTRE LES PARTIES

Suite à une conférence préparatoire, les parties s'entendent sur la superficie du terrain (458 267,5 m²) ainsi que sur la valeur dépréciée des bâtiments, de l'amélioration de l'emplacement et des aménagements d'un terrain de golf de 18 trous. Le litige a pour objet la valeur du terrain et une désuétude fonctionnelle et/ou économique.

En début d'audition, le représentant de l'évaluateur recommande de hausser la valeur inscrite au rôle, laquelle se répartit comme suit :

Tel que déposée

Terrain :	2 572 900 $
Bâtiment :	3 620 500 $
Total :	6 193 400 $

Recommandée

Terrain :	3 666 100 $
Bâtiment :	3 309 400 $
Total :	6 975 500 $

PREUVE DE LA REQUÉRANTE

La requérante explique que le Country Club de Montréal (club privé à 100%) a des lacunes, telles qu'un champ de pratique inférieur aux normes, une longueur du parcours (6725 verges) limitée et des installations insuffisantes pour accueillir des tournois majeurs.

La Country Club de Montréal explique avoir rencontré des difficultés financières étant fermé au public selon le désir des membres pour qui le sentiment d'appartenance et la collégialité sont importants. C'est ce qui expliquerait la difficulté d'équilibrer le budget compte tenu de l'évolution des frais d'entretien. Des investissements majeurs ont été faits après la signature de l'emphytéose. À remarquer qu'en 2009 des avis d'imposition additionnels de 567000 $ ont été émis rétroactivement à 2007, suite à l'émission de certificats de l'évaluateur. Cette situation fait en sorte que les taxes municipales ont septuplé.
Le Country Club de Montréal a déjà été très convoité, mais ce ne serait plus le cas. Il y avait une liste d'attente pour devenir membre et il fallait débourser des droits d'entrée. Aujourd'hui, le club a conservé un certain prestige, mais il n'y a plus de liste d'attente ni de droits d'entrée. Le Club a deux principaux concurrents sur la rive sud de Montréal, le Pinegrove et la Vallée-du-Richelieu, terrains de golf de plus grandes dimensions.

L'expert évaluateur de la partie requérante préconise une approche de *going-concern value* dont le résultat doit ensuite être scindé pour isoler la valeur des immeubles aux fins de la fiscalité municipale. Il prépara donc une expertise basée sur les trois méthodes d'évaluation, la méthode du coût, de comparaison et du revenu.

La valeur du terrain découle de l'analyse de ventes (de 1997 à 2002) de terrains acquis pour l'aménagement de terrains de golf, et à une analyse financière de l'emphytéose. Une conclusion à 0,17 le pied carré est finalement retenu.

La valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations, avant désuétude fonctionnelle, a fait l'objet d'une entente bipartite. Toutefois, l'expert de la requérante prétend la présence d'une désuétude fonctionnelle de 10% pour différents motifs, tels que la petite superficie du terrain, la longueur du parcours, l'étroitesse des allées et le caractère atypique du champ de pratique.

Pour l'application de la méthode du revenu, l'expert de la requérante procède à l'estimation de la valeur réelle de la propriété par le procédé d'actualisation directe du revenu net normalisé. Il étudie la valeur économique selon deux scénarios : comme terrain de golf privé (réel) et comme que terrain de golf

semi-privé (hypothétique). Selon les deux approches utilisées, les conclusions sont pratiquement identiques.

La méthode de comparaison a été faite à partir de sept transactions impliquant des clubs de golf publics, semi-privés et privés, mais deux sont retenues plus spécifiquement.

En réconciliation, l'expert retient la méthode du revenu comme étant la plus plausible de représenter la valeur du Country Club de Montréal. D'ailleurs, il mentionne que la méthode de comparaison corrobore les résultats obtenus par la méthode du revenu. Selon l'expert, la valeur du Country Club de Montréal, à la date du marché, serait de 3 850 000 $.

LA PREUVE DE L'INTIMÉE

L'expert de l'intimé insiste sur les avantages qui procurent au Country Club de Montréal une situation unique dans la région métropolitaine de Montréal.

Il est accessible par la route 132 via le pont Victoria, le pont Champlain et le pont Jacques-Cartier. Il se situe à 7,8 km du centre-ville de Montréal. La qualité de son parcours est indéniable. Une clientèle potentielle de plus de 900 000 personnes est très importante pour la vocation d'un club de golf privé exploité sans but lucratif et dans un tel mode d'exploitation, les membres sont les copropriétaires du club qui est, en quelque sorte, une extension à leur propriété résidentielle.

Dans son rapport, l'expert de la municipalité a estimé la valeur de la propriété en cause en ayant recours uniquement à la méthode du coût. Il précise qu'il n'a pu appliquer la méthode de comparaison puisque, malgré de nombreux appels à des évaluateurs municipaux, il n'a pas trouvé de transactions récentes avec des données lui permettant d'appliquer cette méthode.
Dans la recherche de la valeur du terrain, l'expert prétend qu'en raison de son zonage aux fins d'un terrain de golf, cette valeur ne peut pas être assimilée à celle des terrains voisins. Elle doit plutôt s'assimiler à celle d'un terrain en zone blanche avec un horizon de développement à long terme.

Afin d'estimer la valeur d'un tel terrain, il a recherché les ventes de terrains de grande étendue situés en zone agricole et celles de terrains de grande étendue situés en zone blanche.

Il conclut finalement à une valeur unitaire de 8 $/m^2 (0,75 $ pi^2) basé sur les transactions de grande superficie localisées en zone blanche.

La valeur dépréciée des bâtiments et des améliorations, avant désuétude fonctionnelle et/ou économique, a fait l'objet d'une entente bipartite. Contrairement à l'expert de la requérante, l'expert de l'intimé ne reconnait aucune autre désuétude.

La valeur finale établie par l'expert de la Ville se détaille donc de la manière suivante :

Terrain :	3 666 100 $
Bâtiment :	3 309 400 $
Total :	6 975 500 $

PREUVES ADDITIONNELLES

L'expert de la municipalité ayant apporté des commentaires sur l'expertise de la partie requérante, cette dernière est réintervenue en contre-preuve. Par la suite la partie intimée est revenue en contre-contre preuve et finalement la partie requérante a clos le débat en contre-contre-contre preuve.

DÉCISION

Le tribunal établit que la valeur réelle recherchée n'est pas la valeur de l'entreprise, mais plutôt celle des immeubles constituant l'unité d'évaluation. Il s'agit d'un principe de base qui s'avère fondamental dans l'appréciation de la pertinence et de la fiabilité des diverses méthodes d'évaluation.

Fiscalité
Évaluation
Expropriation

BélangerSauvé
CONSEIL • NÉGOCIATION • LITIGE

Quand les chiffres comptent, vous pouvez compter sur notre expertise.

De l'avis du Tribunal, l'usage à des fins de golf apparaît clairement comme étant l'usage le meilleur et le plus profitable (UMEPP) de l'unité d'évaluation en cause.

ANALYSE

Méthode du coût : Après avoir établi l'usage le meilleur et le plus profitable, le tribunal reprend l'analyse des données du marché pour conclure à un taux unitaire de 0,33 $-pi^2, par rapport à 0,17 $/pi^2 pour la partie requérante et de 0,75 /pi^2 pour la partie intimée.

Quant à la désuétude fonctionnelle considérée par la partie requérante, le tribunal rejette l'existence d'une telle perte de valeur.

Méthode du revenu : Le Tribunal est d'avis que cette méthode ne peut être retenue lorsqu'un immeuble est détenu pour des fins d'agrément et non pour en retirer des revenus, ce qui est le cas présentement. Les actionnaires du Country Club de Montréal sont une catégorie de personnes qui n'ont pas investi avec un objectif de rentabilité.

Méthode de parité : Le Tribunal ne retient pas la méthode de comparaison appliquée par l'expert de la partie requérante, le Tribunal se sert des renseignements recueillis dans le cadre de l'analyse des transactions relatives au Club Islesmère pour vérifier si la valeur du terrain qu'il a établie par la méthode du coût est réaliste. Il mentionne que cette approximation n'a rien de scientifique, mais justifie sa conclusion de la valeur du terrain à 0,33 $/pi^2.

TRANSACTION REJETÉE

Le tribunal a jugé qu'une transaction produite par la partie requérante pour l'établissement du TGA et utile à la méthode de comparaison devait être retirée et exclue des analyses.

Cette situation vient du fait que l'expert de la requérante avait obtenu d'un comptable et d'un confrère évaluateur, lié par le secret professionnel, de l'information confidentielle sur la transaction.

CONCLUSION

Le Tribunal a rejeté les méthodes du revenu et de comparaison de la partie requérante et retient la valeur que lui indique son application de la méthode du coût, à savoir :

Terrain :	1 627 800 $
Bâtiment :	3 096 600 $
Total :	4 724 400 $

DROIT MUNICIPAL | DROIT DU TRAVAIL | DROIT DE L'ENVIRONNEMENT

Téléphone : 514 331-5010
dufresnehebert.ca

Dufresne Hébert Comeau
Avocats