LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

COMMENT S'EN SERVIR ?

AUTOMNE 2025

Méthodes d'évaluation du logement social au Québec : regard sur le traitement jurisprudentiel et perspectives d'innovations

La souveraineté numérique : un enjeu désormais incontournable pour nos municipalités

Les bons coups IA

SOMMAIRE

AUTOMNE 2025 VOL 53 Nº 2

3
Mot du président

5
L'évaluateur municipal et l'IA : alliée efficace, usage responsable

7
Les bons coups IA

9
Méthodes d'évaluation du logement social au Québec : regard sur le traitement jurisprudentiel et perspectives d'innovations

12
Les terrasses sur plots : Une solution moderne aux multiples avantages

14
La souveraineté numérique : un enjeu désormais incontournable pour nos municipalités

17
Un brin d'histoire
La révision des évaluations municipales visées par des plaintes (4 de 4)

20
Économie & finance

22
Valeurs foncières et variation au dépôt du rôle triennal 2026-2027-2028

23
Nouveauté sur le site internet

24
Actualités

26
Jurisprudence

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

Nous joindre
Association des évaluateurs municipaux du Québec

931 rue Dionne, Laval
Québec H7R 5V3
info@aemq.qc.ca

Éditeur
Louis Roy
lwrlouisroy@outlook.com

Mot du président

M. Marc Lagueux, É.A. – Président de l'AÉMQ

Chers membres,

L'édition automnale du *Faisceau* s'inscrit dans la même lignée que le *Rendez-vous de l'AEMQ* tenu ce printemps et qui a marqué le début d'une réflexion collective sur les transformations à venir dans notre profession. Cette continuité témoigne de notre volonté de rester à l'avant-garde, notamment en matière d'intelligence artificielle (IA), qui s'invite de plus en plus dans nos pratiques professionnelles. Ce numéro propose une exploration des opportunités et des défis que soulève l'IA dans le domaine de l'évaluation municipale.

Je tiens également à souligner l'engagement du comité et des auteurs qui ont contribué à cette édition, notamment sur des sujets aussi essentiels et variés que le logement social, les méthodes de construction de patio, les outils numériques, les enjeux économiques et un survol d'une partie de notre histoire. Ces articles témoignent de la richesse de notre réseau et de notre volonté commune de s'informer, de s'améliorer et d'innover tout en restant rigoureux.

Par ailleurs, je tiens à vous informer que l'AEMQ a poursuivi ses démarches stratégiques au cours des derniers mois. Nous participons activement aux travaux de la chaire de recherche sur la fiscalité municipale en collaboration avec l'université de Sherbrooke. Cette initiative vise à favoriser la croissance et la stabilité des revenus municipaux.

Nous avons également informé et collaboré étroitement avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) sur plusieurs enjeux qui nous concernent particulièrement. Parmi nos contributions, nous avons participé à la définition de concepts techniques clés, tels que l'appareil robotisé et l'entreposage commercial. Nous avons aussi formulé des recommandations sur l'évaluation des immeubles comportant des loyers abordables, ainsi que sur le traitement des terrains vagues desservis (TVD). Ces interventions témoignent de notre rôle actif et stratégique dans l'évolution du cadre réglementaire et méthodologique en matière d'évaluation municipale.

L'AEMQ poursuit également ses efforts pour améliorer l'accès à l'information : un nouvel outil de recherche est maintenant disponible sur notre site, permettant de consulter tous les textes et articles depuis 1999. De plus, de nouvelles vidéos de formation sont accessibles, et l'édition 2025 du Manuel est maintenant en ligne.

Je vous invite à prendre part à cette réflexion collective et à partager vos idées lors de nos prochains rendez-vous d'équipe de la direction. Ensemble, continuons à faire évoluer notre profession avec audace et discernement. Bonne lecture! ■

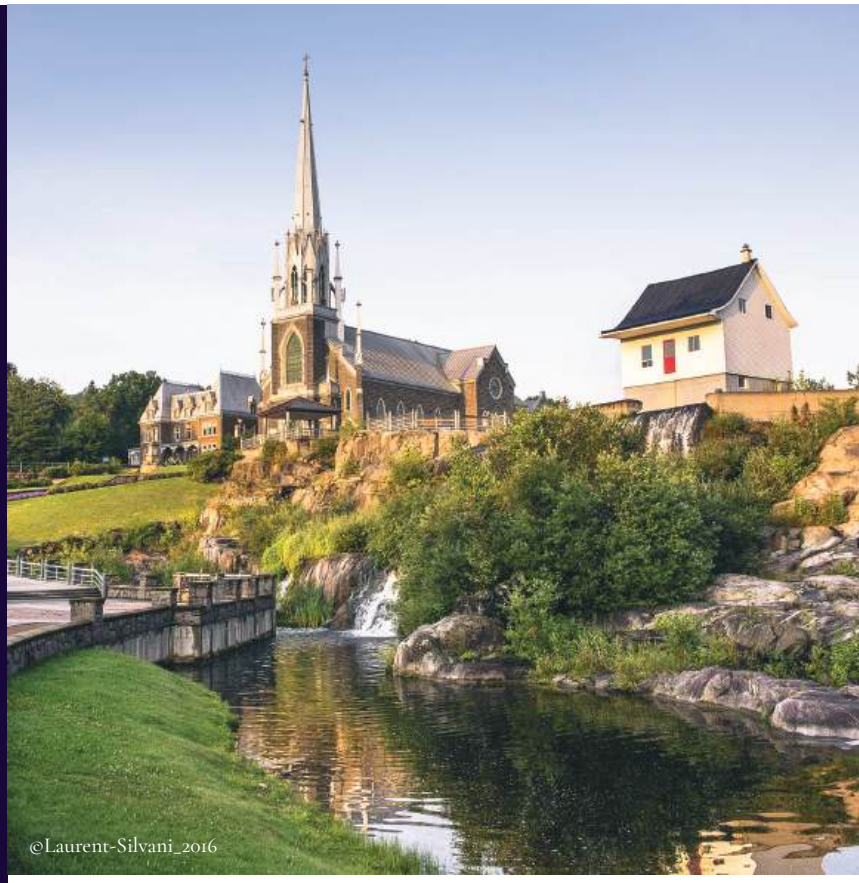
Rendez-vous annuel 2026

27 au 29 mai

S'adapter

Soyez des nôtres !

Hôtel Delta Saguenay par Marriott et Centre des Congrès


©Laurent-Silvani_2016

Au cœur du Saguenay, partageons nos idées, nos défis et notre passion pour forger les solutions de demain.

Parce que s'adapter, c'est avancer ensemble.

Association des évaluateurs municipaux du Québec

L'évaluateur municipal et l'IA : alliée efficace, usage responsable

par Jean-Sébastien Boulianne, É.A. – Service de l'évaluation de la Ville de Québec

L'intelligence artificielle (IA) s'invite désormais dans nos tâches quotidiennes: recherche, synthèse de documents, rédaction, repérage d'anomalies, préparation de visites et bien d'autres. Comme évaluateurs municipaux, nous avons beaucoup à gagner d'un assistant numérique capable d'accélérer certaines étapes et d'élargir notre champ d'analyse. L'enjeu est **d'intégrer ces usages dans le respect du cadre** qui nous régit, pour en faire une force de cohérence: efficace, éthique, responsable et fidèle à la mission d'intérêt public. D'où cet article: encourager une adoption vigilante, responsable et transparente.

1- Notre boussole : le cadre légal et normatif

À titre de praticiens — et non juristes —, rappelons les repères indispensables qui balisent notre travail.

La Loi sur la fiscalité municipale (Propriété et garde du rôle).

> «Les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection ou de la tenue à jour du rôle, qu'ils aient servi ou non à cette fin, appartiennent au propriétaire du rôle.» (*art. 78*)
>
> «Nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78...» (*art. 79*)
>
> *Référence* — **Loi sur la fiscalité municipale**, RLRQ c. F-2.1, art. 78 et 79.

Les documents rassemblés ou préparés pour la confection et la tenue à jour du rôle appartiennent au propriétaire du rôle (art. 78) et ne sont pas librement accessibles (art. 79). En clair**: confidentialité, intégrité, finalité limitée et usage réservé** aux fonctions prévues par la loi. **Recourir à un service d'IA ne change rien à cette obligation**: nous demeurons tenus de protéger le rôle, d'en contrôler l'accès et de prévenir toute communication ou utilisation détournée. Si un service d'IA emmagasine les informations que nous lui soumettons pour «entraîner un modèle», vigilance: qu'est-ce qui est stocké, où, combien de temps, et par qui est-ce que l'information est accessibles ?

Le Code de déontologie

> «L'évaluateur agréé doit s'acquitter de ses obligations professionnelles avec compétence et intégrité.» (*art. 2*)
>
> «L'évaluateur est notamment responsable de tout travail qu'il fait exécuter par d'autres personnes.» (*art. 33*)
>
> *Référence* — **Code de déontologie des évaluateurs agréés,** RLRQ c. C-26, r. 123, art. 2 et 33

Compétence, indépendance, intégrité, diligence et secret professionnel s'appliquent intégralement**. L'évaluateur demeure responsable de tout travail qu'il fait exécuter par d'autres — y compris par des outils**. L'IA n'exonère pas le jugement: au mieux, elle l'appuie. La transparence s'impose lorsque l'outil pourrait influencer la compréhension du public: si l'IA a contribué, précisons sa contribution et ses limites (ce qui a été généré, sur quelles bases, avec quelles hypothèses).

Les normes de pratique.

> Norme 20.1 (paraphrase des sections 3.1 et 3.2)
>
> Les sections 3.1 et 3.2 obligent l'évaluateur municipal à documenter ses constats, motiver ses choix d'actions et, surtout, démontrer la provenance des paramètres de valeur appliqués au processus d'évaluation.
>
> *Référence* — **OEAQ, Norme 20.1**, section **3.1 – 3.2** (*paraphrase*). Version en vigueur ; consulté le 2 octobre 2025.

Concrètement, cela exige de documenter nos constats, motiver nos choix d'actions et démontrer la provenance des paramètres de valeur par **des méthodes appropriées, données pertinentes et fiables, documentation suffisante, traçabilité du raisonnement et communication des limites**. L'IA peut nous aider à documenter et à comparer, mais elle ne doit pas transformer l'évaluation en «boîte noire». Au contraire, bien encadré, son usage devrait renforcer la qualité: meilleure tenue de dossier, meilleures justifications, meilleure explicitation des hypothèses.

En bref, l'IA n'ôte rien à notre devoir de rigueur: à nous de comprendre l'outil, de baliser ce que nous lui confions et d'exposer clairement nos validations.

2- Ce que l'IA peut apporter...

Sans entrer dans l'exhaustivité (le sujet pourrait à lui seul justifier des articles dédiés) rappelons, à titre indicatif, ce que l'IA peut réellement apporter à notre pratique. L'IA est utile pour repérer des incohérences à grande échelle, structurer des notes, préparer des gabarits de communication ou suggérer des angles d'analyse à valider. Elle réduit la charge de tâches répétitives et libère du temps dans nos processus d'inspection, de tenue à jour ainsi que de confection et de révision des rôles. **En bref, elle intervient en support opérationnel, non décisionnel; nous conservons le raisonnement et les conclusions.**

3- Les zones de risque à surveiller

Sans dramatiser, certaines frictions sont prévisibles:

- **Fuites de données**: des extraits du rôle (identifiants, transactions, caractéristiques, données financières, photos) envoyés à un service grand public peuvent être stockés ou utilisés pour entraîner un modèle.
- **Traçabilité insuffisante**: si l'on ne note pas la requête ("prompt"), le contexte et la version de l'outil, il devient difficile de justifier le résultat.
- **Biais et hallucinations**: une synthèse convaincante, mais inexacte peut contaminer un dossier si elle n'est pas relue avec un esprit critique.
- **Confusion des sources:** l'IA pourrait par exemple mélanger les unités (pi² et m²) ou les périmètres (aire «louable» vs «brute»), ce qui produit des ratios trompeurs.
- **Dépendance**: trop déléguer à l'outil affaiblit nos compétences et la qualité si l'outil fait défaut.

Anticiper ces risques repose d'abord sur nos habitudes professionnelles rigoureuses.

4- Règles suggérées pour un usage responsable

Côté pratique, ces règles minimisent les risques et renforcent la qualité:

1. **Confidentialité**: maîtriser où vont les données; éviter ou désactiver tout réentraînement non désiré.
2. **Traçabilité**: journaliser la requête, le contexte, la version et les sources.
3. **Validation humaine**: vérifier unités, périmètres, comparables, hypothèses et cohérences.
4. **Primauté de la méthode**: la rigueur et le raisonnement ne se délèguent pas à l'IA.
5. **Transparence**: si l'IA a contribué, préciser sa contribution et ses limites.
6. **Compétence**: former les équipes, tester les usages, éviter la dépendance.
7. **Gouvernance interne:** adopter des règles maison.

En guise d'ouverture

L'IA est déjà là et ses apports sont tangibles. L'enjeu, maintenant, est d'intégrer ces usages à notre quotidien, dans le respect du cadre en place, pour en faire une force de cohérence — efficace, éthique, responsable et fidèle à la mission d'intérêt public. À nous d'expérimenter, d'ajuster et de documenter, afin de transformer ce cadre vivant en levier de qualité et de confiance.

Et pour passer à l'action, un premier chantier concret est proposé par nos confrères: des requêtes ("prompts") mieux conçues et mieux journalisées. Le texte qui suit le présent article abordera justement des pratiques de requêtes partageables et traçables entre collaborateurs de l'AEMQ. ■

Vos valeurs

burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
fiscalité municipale

Les bons coups IA

Par Nicolas Raymond, Conseiller principal en modélisation des données immobilières – Service de l'évaluation de Ville de Laval

Introduction

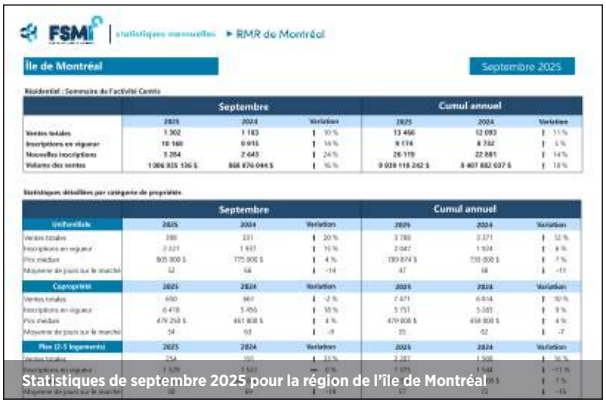
Cette année, si l'on m'avait donné un dollar pour chaque publication médiatique disant que l'IA allait remplacer des humains dans leur emploi, je vous écrirais probablement la première édition de cette nouvelle chronique depuis un chalet à Tremblant. L'IA remplacera-t-elle des postes particuliers dans le futur? Je ne pourrais le confirmer ou le nier. Néanmoins, une chose est certaine, elle peut transformer nos méthodes de travail et alléger la réalisation de certaines tâches récurrentes. L'article précédent de Jean-Sébastien Boulianne est d'ailleurs très pertinent pour nous aider à cibler des opportunités d'utilisation et adopter de bonnes pratiques.

Objectif de la chronique

Dans cette même énergie, nous proposons l'introduction d'une chronique récurrente partageant des cas d'utilisation concrets de l'IA dans le domaine de l'évaluation foncière. Nous souhaitons mettre en lumière le fruit du travail de personnes qui ont su appliquer avec succès l'IA dans leurs fonctions, que ce soit pour de petits ou grands bénéfices. L'objectif est également de motiver le partage au sein de notre communauté et de nous permettre d'avancer ensemble. Pour cette première parution des *bons coups IA,* nous avons concocté un exemple générique à l'aide de l'outil Copilote de Microsoft. Vous pourrez répéter facilement l'exercice, puisque l'exemple repose sur des données publiques. Êtes-vous prêts? C'est parti!

Exemple concret : analyse de données de l'APCIQ

Chaque mois, l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) livre des statistiques du marché immobilier sous forme d'un PDF téléchargeable via leur plateforme web. Le PDF comprend un même tableau répété pour différentes régions du Québec. On y présente des statistiques par catégorie de propriétés, par exemple, le nombre d'inscriptions en vigueur et le prix médian au dernier mois (voir la figure ci-dessous).



FSMI | statistiques mensuelles ▸ RMR de Montréal

Île de Montréal — Septembre 2025

Résidentiel : Sommaire de l'activité Centris

	Septembre			Cumul annuel		
	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Ventes totales	1 302	1 183	10 %	13 466	12 093	11 %
Inscriptions en vigueur	10 160	8 915	14 %	9 174	8 332	5 %
Nouvelles inscriptions	3 254	2 645	24 %	26 119	22 881	14 %
Volume des ventes	1 006 925 136 $	868 870 044 $	16 %	9 928 119 242 $	8 407 882 037 $	18 %

Statistiques détaillées par catégorie de propriétés

	Septembre			Cumul annuel		
Unifamiliale	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Ventes totales	398	331	20 %	3 788	3 271	12 %
Inscriptions en vigueur	2 321	1 937	19 %	2 047	1 934	6 %
Prix médian	805 000 $	775 000 $	4 %	780 874 $	730 000 $	7 %
Moyenne de jours sur le marché	52	66	-14	47	58	-11
Copropriété	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Ventes totales	690	667	3 %	7 471	6 814	10 %
Inscriptions en vigueur	6 418	5 456	18 %	5 751	5 585	3 %
Prix médian	479 250 $	461 800 $	4 %	479 800 $	458 800 $	4 %
Moyenne de jours sur le marché	54	63	-9	55	62	-7
Plex (2-5 logements)	2025	2024	Variation	2025	2024	Variation
Ventes totales	254	186	37 %	2 287	1 908	20 %
Inscriptions en vigueur	1 421	1 597	-11 %	1 [illegible]	1 [illegible]	-11 %
Prix médian	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	7 %
Moyenne de jours sur le marché	[illegible]	[illegible]	-14	[illegible]	[illegible]	-16

Statistiques de septembre 2025 pour la région de l'île de Montréal

Avoir ces données à portée de mains est génial, mais faire l'analyse de celles-ci requiert l'extraction manuelle d'un grand nombre de valeurs. Nous nous sommes donc tournés vers

Copilote pour extraire les données dans un fichier Excel et créer des graphiques facilitant nos analyses du marché. Ainsi, nous avons d'abord téléversé le document PDF contenant les statistiques mensuelles de l'APCIQ sur le *Chat* de Copilote et lui avons transmis l'instruction ci-dessous. Celle-ci comporte des indications précises permettant de saisir des données dans les plages souhaitées.

"Votre rôle est d'assister l'utilisateur dans l'extraction et l'analyse de statistiques mensuelles du marché immobilier comprises dans le PDF suivant. Vous devez extraire le nombre de ventes totales, le nombre d'inscriptions en vigueur, le prix médian et la moyenne de jours de l'année sur le marché pour les catégories de propriétés «unifamiliale» et «copropriété» et pour les régions suivantes: Laval, Île de Montréal, Agglomération de Québec. Les statistiques doivent être celles du mois récent et de l'année 2025."

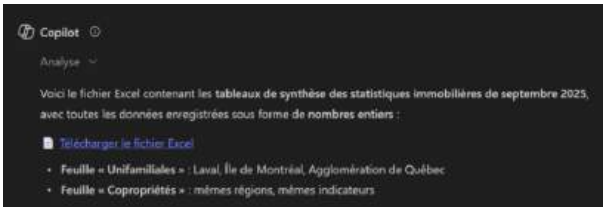
Les valeurs étant maintenant extraites et présentées dans l'interface de clavardage pour chaque région demandée, nous avons ensuite suivi la recommandation de Copilote et donnez l'instruction suivante pour présenter les données dans un format facilitant la comparaison entre les régions:

"Préparez deux tableaux de synthèse, soit un pour chacune des catégories de propriétés."

Nous avions maintenant devant nous un format intéressant pour réaliser nos analyses. Le hic est que ces données étaient toujours dans l'interface du *Chat*. Il nous fallait donc les exporter pour pouvoir travailler avec celles-ci. Nous avons donc exécuté la commande qui suit en nous souciant de conserver les données dans un format numérique convivial pour nos analyses:

"Exportez les tableaux de synthèse sous format Excel. Assurez-vous que toutes les données soient sauvegardées sous forme de nombres entiers."

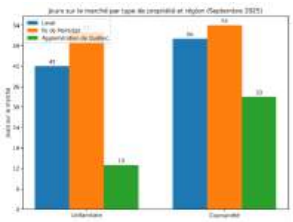
L'outil Copilote nous a ensuite donné la possibilité de télécharger le fichier Excel résultant comprenant deux feuilles, soit une pour la catégorie *unifamiliale* et l'autre pour la catégorie *copropriété*.

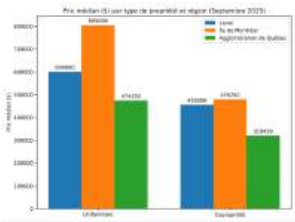


Finalement, nous avons sollicité l'aide de l'outil d'IA pour générer des visuelles facilitant la comparaison des différentes régions pour chacune des quatre statistiques mensuelles extraites. En particulier, nous lui avons transmis des instructions visant à créer des diagrammes à barres verticales groupées et les exporter au format PDF:

"Pour chacune des statistiques, créez un diagramme à barres verticales groupées. L'axe des x doit faire référence au type de propriété (au groupe), tandis que chaque barre doit faire référence à une région et être disponible dans la légende. Une étiquette de donnée doit être ajoutée au-dessus de chaque barre verticale. Exportez individuellement ces diagrammes au format PDF."

Cette dernière opération nous a permis de recueillir les quatre visuelles souhaitées dans un format de qualité. Ci-dessous, nous pouvons entre autres voir les graphiques obtenus pour le prix médian et la moyenne de jours sur le marché.





Conclusion et appel à la contribution

Voilà qui conclut ce cas d'utilisation simple et vérifiable où l'IA est mis à profit pour exploiter facilement des données publiques dans le contexte de l'évaluation foncière. Nous espérons que celui-ci met bien la table pour les prochaines chroniques à venir. C'est maintenant à vous de jouer et de développer vos propres recettes pour devenir les prochains Ricardo de l'IA! N'oubliez pas de rejoindre l'AÉMQ pour faire parvenir vos cas d'utilisation (info@aemq.qc.ca). Au plaisir de collaborer et de partager le fruit de votre travail dans une prochaine édition du Faisceau. À bientôt!■

Méthodes d'évaluation du logement social au Québec : regard sur le traitement jurisprudentiel et perspectives d'innovations

Par Me Georges Boulay, avocat, DHC avocats

L'accessibilité au logement est un enjeu prioritaire et la crise qui l'afflige occupe les esprits des acteurs de tous les paliers de gouvernements. Offices d'habitation, organismes à but non lucratif, fiducies d'utilité sociale et municipalités, pour nommer que ceux-ci, sont également à la recherche de solutions novatrices, qui reposent ou s'appuient sur la subvention et la création de logements abordables, à prix modique ou qui cherchent à revitaliser des secteurs particuliers.

La croissance de ce type de logements sur le marché au Québec au cours des années à venir est ainsi prévisible et les divers acteurs du domaine de l'évaluation immobilière seront de plus en plus confrontés à des difficultés tout autant prévisibles: comment évaluer la valeur réelle d'immeubles destinés au logement social sans dénaturer les principes d'évaluation connus ?

Sans surprise, les loyers d'une unité d'évaluation subventionnés, encadrés, ou fixés en fonction de paramètres sociaux peuvent se situer à l'extrême opposé du spectre des loyers conventionnels du marché, alors que tel est le propre du logement social.

L'évaluation de la valeur réelle de logements, dont la destination et la finalité est de lutter contre la crise de l'accessibilité, nécessite-t-elle une approche personnalisée ?

Enjeux contemporains

Le premier pilier de l'évaluation municipale est la détermination de la valeur réelle de l'immeuble, telle que définie à l'article 43 de la Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1 (la «**LFM**»). Il s'agit de «la valeur d'échange d'un

immeuble sur un marché libre et ouvert à la concurrence».

Le régime fiscal municipal québécois, en application de la LFM, n'a pas pour effet de créer de régime d'évaluation distinct envers les immeubles de logement social. Ils doivent être inscrits au rôle d'évaluation foncière et doivent être évalués de sorte à en déterminer la valeur réelle.

Or, un enjeu majeur se pose: comment établir la valeur réelle de ce type de propriété ? Réponse à cet enjeu doit-elle être tirée d'une méthode d'évaluation à privilégier ?

Si l'évaluateur retient uniquement les loyers contractuels, l'immeuble sera nécessairement sous-évalué par rapport au marché. À l'inverse, si l'on applique une méthode purement théorique sans tenir compte des contraintes propres au logement social, le risque de créer une charge fiscale excessive, injuste ou inéquitable est accru.

Cette situation peut paraître inextricable pour l'évaluateur y faisant face, cela étant, des pistes de solutions sont offertes par une jurisprudence grandissante en la matière.

Historique jurisprudentiel

La question, bien qu'actuelle, n'est pas entièrement nouvelle. En 1990, la Cour d'appel rejetait un appel, portant sur la méthode d'évaluation retenue par le Bureau de révision de l'évaluation foncière (le «**B.R.E.F.**»), logé par la ville d'Iberville, qui soutenait que les immeubles à vocation sociale étaient uniques en leur genre et ne pouvait être évalué que par la méthode du coût en appliquant une valeur de reproduction plutôt que de remplacement[1].

La Cour d'appel n'a pas décelé d'erreurs révisables des instances inférieures, qui ont écartés la méthode du coût puisqu'il existait sur le marché des immeubles comparables permettant d'analyser des loyers économiques.

Déjà, la Société d'habitation du Québec soutenait, quant à la méthode du revenu, qu'elle devait utiliser des loyers paritaires «*puisque les revenus générés par les immeubles en question dont le propriétaire a des visées à caractère social, sont inférieurs à ceux que tout autre acquéreur en tirerait s'il était propriétaire*». Le B.R.E.F. concluait d'ailleurs que la valeur réelle d'un immeuble ne peut être influencée par les limitations que s'impose son propriétaire, comme le fait de concéder un droit d'habitation ou de louer à long terme par un bail désavantageux pour celui-ci et que la méthode du revenu semblait particulièrement appropriée à l'évaluation de ce type d'immeubles, sous réserve d'ajustements.

L'évaluation du logement social peut ainsi se faire sous le prisme de la simulation du comportement d'un acheteur rationnel sur un marché libre, qui évalue l'immeuble en fonction de sa capacité de générer des revenus économiques et non en fonction de contraintes réglementaires ou de l'identité du propriétaire[2].

Il importe de rappeler que la valeur recherchée dans ce contexte n'est pas celle au propriétaire, mais bien la valeur d'échange, hypothétique ou potentielle et qu'une entente en vigueur entre un propriétaire et un organisme qui offre un soutien financier peut restreindre les possibilités de vendre l'immeuble objet de l'entente, sans pour autant en faire une propriété hors commerce par automatisme[3].

Le Tribunal administratif du Québec (le «**TAQ**») précisait d'ailleurs en 2012 que les revenus économiques d'un immeuble à vocation sociale devaient être analysés pour les fins de la méthode du revenu, plutôt que les loyers contractuels, alors que le propriétaire est présumé détenir tous les droits des locataires[4]. Dans ce cas particulier, fait intéressant, le TAQ est même allé jusqu'à exiger d'un expert une analyse complémentaire visant à estimer la valeur par la méthode du revenu, bien que celui-ci soutenait que seule la méthode du coût devait être retenue, pour conclure au final en fonction de son analyse des loyers économiques, offrant une bonne comparabilité avec le sujet.

La Cour du Québec, quant à elle, s'est également prononcée sur l'opportunité du TAQ de considérer le statut d'un propriétaire dans la détermination de la valeur réelle de l'immeuble. Il conclut, au terme d'un appel logé par la ville de Longueuil[5], que le statut de coopérative d'un propriétaire ne pouvait créer un régime fiscal à deux vitesses. Cela étant, les caractéristiques de l'immeuble à l'étude, qu'il soit de vocation sociale ou pas, demeurent centrales à l'analyse de la valeur réelle. La Cour rappelle à ce titre l'importance de l'équité entre les contribuables:

> «*Le but de la LFM est d'assurer une source de financement pour les dépenses municipales. Un de ses objectifs est de répartir équitablement les dépenses municipales entre les citoyens. Le législateur a choisi pour ce faire un régime où l'assiette fiscale est basée sur la richesse foncière. Permettre d'éluder une partie de l'assiette fiscale par des conventions particulières fait obstacle à un traitement équitable des citoyens entre eux. Voilà pourquoi le principe de l'intégrité de l'assiette fiscale est capitale en fiscalité municipale.*»

[1] *Iberville (Ville) c. Société d'habitation du Québec*, 1990 CanLII 3708 (QC CA). Voir également *Iberville (Ville) c. Société d'habitation du Québec*, 1987 AZ-97031094

[2] *Ville de Longueuil c. Coopérative d'Habitation Centenaire et Tribunal administratif du Québec*, 2010 QCCQ 1919 (CanLII);

[3] *Habitations Vivre Chez Soi c Québec (Ville)*, 2012 CanLII 59687 (QC TAQ)

[4] *Idem*. Voir également Jacques Forgues, L'évaluation municipale et la valeur réelle, Les éditions Yvon Blais inc., pp. 253-25;

[5] *Longueuil (Ville de) c. Coopérative d'habitation Centenaire*, 2010 QCCQ 1919 (CanLII);

Cette décision est une bonne illustration des problématiques méthodologiques afférentes à l'analyse fondées sur des loyers économiques. Les parties analysaient communément les revenus, alors que la coopérative souhaitait y soustraire des rabais aux membres, rabais qui ne seront ultimement pas considérés au revenu, faisant l'objet d'un contrat distinct entre la coopérative et ses membres.

Perspectives et potentiel novateur

On peut concevoir une pluralité de tels écueils potentiels dans le travail d'évaluation de logements social. Cela étant, du B.R.E.F. à la Cour d'appel, les tribunaux nous invitent clairement à garder en tête les principes clés de l'évaluation: la valeur réelle et son établissement de façon objective, sans égards à l'identité ou la qualité du propriétaire, mais plutôt fondée sur les loyers que la qualité des logements pourrait procurer à leurs propriétaires s'ils étaient offerts librement sur le marché, tout en évitant l'utilisation stricte des loyers conventionnels dans le cadre de la méthode du revenu.

En effet, tant le caractère artificiel et non représentatif du libre marché des loyers conventionnels, ou le simple fait que les subventions afférentes à ces logements peuvent être modifiées, abolies ou renégociées ont pour conséquence d'affecter grandement le poids d'une hypothèse de valeur fondée exclusivement sur ces paramètres.

Il appert bien plus prudent, suivant les enseignements des tribunaux, de: (i) estimer les loyers économiques en identifiant des immeubles comparables libres de contraintes et ajustées en fonctions de critères qualitatifs comme l'emplacement ou la qualité du sujet, (ii) réduire le revenu brut estimé par les dépenses associées directement au sujet et (iii) appliqué au revenu net déterminé le taux de capitalisation approprié suivant le marché.

Pour conclure, bien que l'encre n'ait pas encore abondamment coulé sur cette question et que les ajustements potentiels aux loyers économiques ne se limitent pratiquement qu'à la créativité des divers acteurs de l'évaluation foncière, force est de constater qu'il sera bien difficile de soutenir une valeur réelle de logements à vocation sociale en occultant toute analyse des loyers économiques.■

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE
MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

| dhcavocats.ca |

DHC
— AVOCATS —

514 331-5010

Les terrasses sur plots : Une solution moderne aux multiples avantages

Par Nancy Brassard, É.A., Servitech

Une tendance en plein essor

Les terrasses sur plots connaissent un essor remarquable, tant dans les projets résidentiels que commerciaux. Leur popularité s'explique par leur facilité d'installation, leur adaptabilité aux terrains irréguliers et leur résistance au climat québécois.

Qu'est-ce qu'une terrasse sur plots?

Il s'agit d'une structure surélevée reposant sur des plots réglables, généralement en PVC, qui supportent des tuiles (porcelaine, béton, etc.), mais également du bois naturel ou des matériaux composites.

Ce système se distingue par son installation simplifiée. Sans excavation ni dalle de béton, il ne nécessite ni colle, ni coulis, ni vis!

Les dalles sont simplement posées sur les plots réglables, ce qui accélère la mise en œuvre et réduit considérablement les travaux préparatoires.

Cette méthode favorise aussi un drainage efficace de l'eau de pluie, car l'espace entre les dalles et le sol permet à l'eau de s'écouler librement, évitant ainsi le ruissellement, la stagnation et les risques d'infiltration. Il contribue donc activement au développement durable en favorisant une gestion responsable de l'eau.

De plus, la circulation de l'air sous la terrasse assure une ventilation continue, ce qui aide à prévenir l'humidité excessive et la formation de moisissures, tout en contribuant à prolonger la durée de vie des matériaux utilisés.

Autre avantage de taille : il est démontable et modifiable, ce qui en fait une solution flexible et durable. Il permet une mise à niveau rapide lors de la pose, mais peut également être ajusté en tout temps au besoin.

Puisque ce système peut être utilisé partout, il est de plus en plus utilisé pour la rénovation des balcons extérieurs en béton des immeubles multilocatifs, puisque les plots peuvent être installés directement sur les balcons de béton existant.

Et l'évaluation?

Bien qu'il soit plus facilement modifiable que d'autres types de systèmes, il n'en demeure pas moins permanent. Bien qu'aucun taux ne soit présent au barème des taux de base, le coût de remplacement à neuf de cette construction peut être établi en utilisant les taux présentement disponibles.

Coûts estimés d'un système de terrasse sur plots (Québec, 2025)

Structure de plots réglables

Leur prix varie selon la marque, la hauteur (jusqu'à 30") et la capacité portante (jusqu'à 1 000 lb chacun) :

Prix: Entre 7,00$ et 12,00$ l'unité

Revêtement de surface: tuile de porcelaine 24”x 24”
Les plaques de porcelaine sont également de plus en plus populaires pour les installations extérieures. Elles sont résistantes au gel/dégel, antidérapantes et faciles d’entretien. Elles demeurent également tempérées, même par temps très chaud, contrairement à certains matériaux, comme les composites.

Prix: Entre 10,00$ et 16,00$ par pied carré, selon le format, la finition et la marque.

Il est intéressant de constater comment l’innovation influence nos choix en matière d’habitat et de design. Cette évolution nous invite à demeurer curieux et ouverts face aux nouvelles solutions, tout en gardant à l’esprit nos valeurs professionnelles.■

Comparatif de coût de construction pour une terrasse standard de 12 x 12 pi

Types de terrasses	Matériaux seulement ($/pi²)		Total incluant main d’œuvre ($/pi²)		Estimé d’un projet de 12’ x 12’	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Le pavé uni	4,00 $	11,00 $	22,00 $	41,00 $	3 200,00 $	5 900,00 $
Le bois traité	3,00 $	9,00 $	38,00 $	69,00 $	5 500,00 $	9 900,00 $
Porcelaine sur plot	14,50 $	20,00 $	40,00 $	75,00 $	5 800,00 $	10 800,00 $
Le bois composite	6,00 $	10,00 $	66,00 $	95,00 $	9 500,00 $	13 700,00 $
Le béton	7,00 $	15,00 $	67,00 $	95,00 $	9 600,00 $	13 700,00 $
Le bois Teck	12,00 $	14,00 $	92,00 $	114,00 $	13 200,00 $	16 400,00 $

Expertise en évaluation et ses domaines connexes :

- Évaluation foncière
- Évaluation d’envergure sur la scène internationale
- Géomatique et rénovation cadastrale
- Évaluation de complexes industriels
- Évaluation immobilière pour fins diverses

évimbec

Nos bureaux :

Joliette
Lévis
Mont-Joli
Rouyn-Noranda
Sainte-Adèle
Saint-Léonard
Sept-Îles
Thetford Mines
Sorel-Tracy

1 844-EVIMBEC (384-6232) | **evimbec.ca**

La souveraineté numérique : un enjeu désormais incontournable pour nos municipalités

Par Alain Lavoie, président et cofondateur, LexRock AI Technologies

Introduction

Depuis quelques années, l'expression souveraineté numérique s'est invitée dans toutes les conversations : gouvernements, entreprises, municipalités… tout le monde en parle.

Mais que recouvre réellement ce concept ? Pourquoi est-il devenu si crucial pour nos organisations publiques — et en particulier pour les municipalités qui gèrent un volume grandissant de données territoriales, cadastrales et citoyennes ?

Pour bien comprendre les enjeux, il faut d'abord remonter à une loi américaine qui, sans bruit, influence aujourd'hui nos choix technologiques : le CLOUD Act.

Le CLOUD Act : une loi américaine aux effets mondiaux

Adopté en 2018, le Clarifying Lawful Overseas Use of Data Act (CLOUD Act) permet aux autorités américaines (FBI, NSA, etc.) d'exiger l'accès à des données électroniques détenues par une entreprise américaine, même si ces données sont stockées à l'étranger.

Autrement dit, si vos données sont hébergées dans un environnement Microsoft, Google ou Amazon, elles peuvent, dans certains cas, être juridiquement accessibles aux États-Unis — même si elles se trouvent physiquement au Québec.

➤ C'est là le cœur du problème : cette extraterritorialité des lois américaines remet en question la capacité des gouvernements et organismes publics étrangers à contrôler leurs propres données.

Pourquoi cet enjeu refait surface aujourd'hui ?

Le CLOUD Act n'est pas nouveau, mais le contexte, lui, a profondément changé.

Entre 2020 et 2025, plusieurs facteurs se sont combinés :

- La pandémie a accéléré la numérisation massive des services publics ;
- L'essor de l'intelligence artificielle (IA générative, assistants, automatisation) a rendu les données encore plus stratégiques;
- Les tensions géopolitiques ont ravivé les questions de sécurité, de confiance et d'autonomie technologique.

Résultat : nos données publiques, qu'il s'agisse de santé, de justice ou d'évaluation foncière, sont désormais considérées comme un actif stratégique. Et cette prise de conscience amène une conclusion claire :

La souveraineté numérique, c'est aussi la souveraineté économique et institutionnelle.

Les différents types de cloud : du plus ouvert au plus souverain

Tous les environnements infonuagiques ne se valent pas. On distingue généralement quatre modèles selon le niveau de contrôle et de sécurité recherché.

1. Le cloud public

Offert par les grands fournisseurs mondiaux (Microsoft Azure, AWS, Google Cloud).

Les données peuvent être hébergées n'importe où et sont régies par les lois du pays du fournisseur.

- Avantages : performance, innovation, coûts attractifs.
- Risques : exposition au CLOUD Act, dépendance étrangère, perte de contrôle.
- Usage suggéré : sites web, applications non critiques.

2. Le cloud localisé

Les données sont hébergées dans un centre de données situé (ou localisé) au Canada ou au Québec pour répondre à certaines exigences légales (ex. Loi 25, RGPD).

Mais si le fournisseur est américain, le CLOUD Act s'applique toujours.

- Avantage : conformité améliorée.
- Limite : dépendance juridique avec les États-Unis persistante.
- Usage suggéré : applications administratives à faible sensibilité.

3. Le cloud de confiance

Ici, la technologie d'un grand fournisseur (Microsoft, AWS, etc.) est exploitée ou appelée selon des directives précises par un partenaire local indépendant, comme PINQ² au Québec.

Les données, les clés de chiffrement et la gouvernance sont hébergées localement et détenues par une entreprise canadienne (québécoise), ce qui limite les risques juridiques.

- Avantage : équilibre entre performance mondiale et souveraineté locale.
- Exemples : Bleu (France), Micrologic, Hypertec, Oriso, PINQ² (Québec).
- Usage suggéré : données réglementées (fiscales, cadastrales, environnementales).

4. Le cloud souverain

- C'est le niveau le plus élevé de protection : infrastructures, logiciels et gouvernance 100 % nationaux.
- Avantage : autonomie complète, sécurité maximale.
- Limite : coût et complexités élevées, écosystème plus restreint.
- Usage suggéré : santé, justice, défense, infrastructures municipales critiques.

Et pour les municipalités du Québec ?

Les municipalités gèrent des données sensibles à forte valeur : rôles d'évaluation, cadastres, permis, infrastructures, taxation, environnement, etc. Ces informations constituent la base même de la planification urbaine et des finances municipales.

Il devient donc essentiel de choisir un modèle infonuagique qui protège ces actifs, tout en restant performant et compatible avec les exigences de la Loi 25.

Vers un modèle québécois de confiance et de réalisme

Revenir en arrière serait une illusion. Abandonner les grandes technologies infonuagiques pour tenter de tout reconstruire localement n'est ni réaliste ni économiquement viable. En revanche, repenser la façon dont nous utilisons ces technologies — et sous quelles conditions — est à la fois possible et nécessaire.

Le cloud de confiance, que plusieurs acteurs comme PINQ² contribuent déjà à bâtir au Québec, trace une voie pragmatique. Ce modèle repose sur un équilibre clair :

- les données restent ici, sur notre territoire ;
- la gouvernance est locale et transparente ;
- la performance technologique demeure mondiale.

Modèle	Avantages	Risques/limites	Pertinence municipale
Cloud public	Peu coûteux, flexible	Risque juridique élevé, dépendance étrangère	Outils non critiques (ex. communication, web)
Cloud localisé	Données au Québec	Fournisseur souvent étranger	Solution transitoire
Cloud de confiance	Gouvernance locale, sécurité accrue	Coût supérieur	Excellent compromis pour données citoyennes
Cloud souverain	Protection maximale	Coût, lenteur d'évolution	Idéal pour infrastructures critiques

Il faut être lucide : créer un cloud souverain 100 % indépendant serait un projet d'une ampleur et d'un coût démesurés. Mieux vaut miser sur la traçabilité, l'interopérabilité et une gouvernance locale forte, plutôt que sur l'isolement technologique. La souveraineté numérique ne se décrète pas : elle se construit, étape par étape, dans un cadre de confiance partagé.

Le modèle français du cloud de confiance, incarné par le projet Bleu, illustre bien cette approche hybride. Il prouve qu'il est possible — même imparfaitement — de combiner la puissance des « hyperscalers » (Microsoft, AWS, Google, etc.) avec une gouvernance nationale solide.

Je crois fermement que les grands fournisseurs technologiques s'adapteront à cette nouvelle réalité. Ils n'ont plus le choix : les États, les entreprises et les municipalités exigent désormais des garanties concrètes de souveraineté, de transparence et de responsabilité. D'ailleurs, une évolution du CLOUD Act aux États-Unis pourrait, à terme, renforcer la protection des données étrangères et clarifier les frontières numériques.

Le débat sur la souveraineté des données, ravivé avec intensité en 2025, appelle à la lucidité. La question n'est pas de se couper du monde, mais de reprendre le contrôle de nos choix technologiques. Il faut cesser de réagir à la peur ou aux slogans, et évaluer objectivement les risques réels pour adopter des solutions proportionnées, adaptées à la nature des données et à la réalité économique.

La souveraineté numérique ne doit pas devenir un mot creux, ni un prétexte pour dresser des murs numériques. Elle doit être une démarche pragmatique, fondée sur trois piliers :

- la proportionnalité des risques,
- la transparence de la gouvernance,
- et la viabilité économique des choix.

Car bâtir un écosystème de confiance durable, c'est aussi reconnaître les coûts humains, technologiques et infrastructurels que cela implique.

En somme, la véritable souveraineté ne se définit pas par la fermeture, mais par la capacité à choisir en connaissance de cause, à bâtir des partenariats responsables, et à conjuguer innovation, sécurité et confiance.

La voie québécoise de la confiance repose sur une conviction simple : il est possible de concilier innovation, conformité, sécurité et souveraineté — à condition de le faire avec lucidité, rigueur et collaboration.

À propos de l'auteur

Alain Lavoie est président et cofondateur de LexRock AI Technologies, une entreprise québécoise spécialisée en intelligence artificielle documentaire et en gouvernance numérique des données.

Actif depuis plus de 25 ans dans la transformation numérique du secteur public, il milite pour une IA et un cloud responsables, souverains et ancrés dans l'écosystème québécois. **alavoie@lexrock.ai** ■

En résumé

Souveraineté numérique = pouvoir de décider où, comment et par qui nos données sont hébergées, protégées et utilisées.

Pour les municipalités :

- La Loi 25 impose un devoir de vigilance quant à la localisation et la gouvernance des données.
- Le CLOUD Act rappelle l'importance de conserver la maîtrise locale.
- Le cloud de confiance est aujourd'hui la voie la plus réaliste pour concilier innovation et sécurité.

Un brin d'histoire
La révision des évaluations municipales visées par des plaintes (4 de 4)

Par M. Alain Raby, recherchiste et rédacteur des capsules historiques publiées dans HistÉval

Depuis l'origine des impôts fonciers basés sur la valeur des propriétés au Québec, il a toujours existé des procédures de révision des évaluations foncières, permettant ainsi d'y corriger les éventuelles iniquités. Cela a pris diverses formes au fil de l'évolution du régime fiscal municipal et scolaire.

À retenir

L'historique du processus de révision des plaintes visant l'évaluation municipale est réparti sur quatre numéros de la revue Le Faisceau, selon l'ordre suivant:

1. Révision par les instances locales ou régionales - Automne 2024
2. Bureau de révision de l'évaluation foncière - hiver 2025
3. Révision administrative par l'évaluateur - Été 2025
4. Tribunal administratif du Québec - Automne 2025

4. Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Le Tribunal administratif du Québec (TAQ) est un organisme indépendant instauré en 1998 pour disposer de l'ensemble des recours exercés par les citoyens du Québec à l'encontre des décisions de l'Administration publique provinciale et municipale. La Section des affaires immobilières du TAQ est chargée de statuer sur les recours qui lui sont soumis, principalement ceux en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale.

Révision des plaintes et origine du Tribunal administratif du Québec (TAQ)

Dès le début des années 1970, la grande variété des organismes administratifs décisionnels (ministères, régies, municipalités, etc.) suscite des questionnements quant à la gestion des litiges entre l'administration publique et les citoyens. Au fil des ans, divers spécialistes recommandent l'instauration d'une justice administrative uniforme, distincte de la justice civile ou pénale. Le gouvernement en vient à convenir de la nécessité d'approfondir l'analyse des organismes administratifs existants et de leurs pouvoirs décisionnels. Des rapports officiels à ce sujet sont produits au ministre de la Justice du Québec en 1987[1] (Rapport Ouellette), puis en 1994 (Rapport Garant)[2].

Dans le domaine municipal, la *Loi sur l'évaluation foncière* entre en vigueur en 1972 et prescrit notamment que les rôles d'évaluation soient désormais dressés et révisés sur une base régionale. Cette régionalisation des compétences en évaluation foncière impose de nouvelles responsabilités aux conseils de comté en milieu rural, ainsi qu'aux communautés urbaines (Québec, Montréal et Outaouais). Il est alors exigé que chacune de ces instances dispose de toutes les plaintes sur son territoire, aux frais des municipalités desservies.

Le démarrage des bureaux de révision régionaux s'avère difficile, notamment en raison du financement partagé qu'impose la loi. Aussi, en 1973, le gouvernement instaure législativement le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec (BREF), d'abord chargé de la gestion des plaintes sur le territoire des trois communautés, puis, à compter de 1980, de celles de toutes les autres municipalités du Québec.

Le BREF fait ensuite face à des volumes de plaintes importants et inégaux, notamment en raison du dépôt des rôles de nouvelle génération (1984) et de l'introduction du régime des rôles triennaux (1989). Bien que le BREF dispose annuellement d'environ 20 000 plaintes, cela ne suffit pas et il se crée des engorgements difficilement résorbables, particulièrement à partir de 1992. Une réforme radicale du processus de disposition des plaintes est instaurée en 1998, exigeant qu'une révision administrative soit effectuée par l'évaluateur lui-même avant tout recours devant le BREF.

Parallèlement à ces réalités du domaine municipal, la *Loi sur la justice administrative* (L.Q., 1996, chap. 54) est sanctionnée en 1996 et vise à assurer la qualité, la célérité et l'accessibilité citoyenne de la justice administrative au Québec. À cette fin, elle institue le Tribunal administratif du Québec (TAQ), en circonscrit les compétences et détermine les règles régissant son fonctionnement. Les règles d'application de cette loi assurent ensuite la mise en œuvre de ses principes dans 131 lois particulières, dont la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM). On y harmonise le nouveau mécanisme de révision administrative des plaintes. De plus, à compter de 1998, la loi intègre au TAQ les fonctions de plusieurs organismes existants[3], dont celles du BREF, qui est alors dissous.

Section des affaires immobilières du TAQ

Depuis le 1er avril 1998, la Section des affaires immobilières (SAI) du TAQ est chargée de statuer sur les recours prévus par plusieurs lois, principalement ceux:

- prévus par la LFM relativement aux inscriptions au rôle d'évaluation foncière, ainsi qu'aux exemptions ou remboursements de taxes. En ces matières, elle exerce les fonctions antérieurement dévolues au BREF;
- portant notamment sur la fixation des indemnités découlant de l'expropriation d'immeubles ou de dommages causés par des travaux publics. En ce domaine, elle succède à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec.

Plusieurs dispositions législatives ou réglementaires visent spécifiquement l'exercice des recours en matière d'évaluation foncière et leur disposition par la SAI. Il s'agit principalement de:

- l'énoncé des conditions et des modalités de formation d'un recours devant le TAQ (LFM, art. 138.5 à 138.9), ainsi que la définition des responsabilités du TAQ et des différents intervenants concernés par un tel litige, y compris l'évaluateur municipal (LFM, art. 138.10 à 143);
- l'obligation que toute formation de deux membres appelée à disposer d'un recours relevant de la SAI soit constituée d'un évaluateur agréé[4] et d'un juriste (LJA, art. 33);
- l'obligation, instaurée en 2000 quant aux dossiers majeurs (500 000$ ou plus), que tout témoin-expert dépose son rapport d'expertise au TAQ, au moins 15 jours avant la date fixée pour l'audience concernée (Règles de procédure du TAQ, art. 28);
- l'exigence de droits pécuniaires, introduite à compter de 2014, devant accompagner la requête introductive de tout recours formé en vertu de la LFM (Tarif des droits afférents aux recours devant le TAQ, art. 1).

La SAI dispose annuellement d'une moyenne de 1 250 recours en matière de fiscalité municipale et d'expropriation, ce qui représente environ 12% du volume annuel total de dossiers réglés par le TAQ. Selon les besoins et les disponibilités, une quinzaine de juges administratifs exercent cette responsabilité, répartis quasi également entre juristes et évaluateurs agréés.

Historique statistique des recours au TAQ en matière de fiscalité municipale

Le volume des recours dont le TAQ doit disposer en matière de fiscalité municipale (évaluations, exemptions de taxes, etc.) est irrégulier en raison de la périodicité triennale du dépôt des rôles d'évaluation, dont le nombre et l'envergure diffèrent selon les années. Les données statistiques triennales - mieux comparables que celles annuelles - recueillies depuis 1998 permettent notamment de constater que:

- mise à part la période de démarrage (1998-1999-2000), la SAI dispose d'environ 2 700 recours par cycle triennal, ce qui correspond sommairement au nombre de recours exercés;
- le nombre de recours exercés a significativement diminué depuis 2019, revenant ainsi au niveau observé avant 2010;
- les recours réglés par décision suite à la tenue d'une audience représentent environ 73% des dossiers ainsi disposés, les 27% restants étant des désistements ou règlements à l'amiable.

Recours au TAQ en fiscalité municipale depuis 1998

Période triennale	Recours exercés	Recours disposés	Recours disposés par décision (n. et %)	
1998-1999-2000	3 491	6 331	4 411	70%
2001-2002-2003	2 111	2 814	2 013	72%
2004-2005-2006	2 237	2 316	1 722	74%
2007-2008-2009	2 970	2 460	1 924	78%
2010-2011-2012	3 346	3 392	2 608	77%
2013-2014-2015	3 340	2 624	2 118	81%
2016-2017-2018	3132*	2875*	2106*	73%
2019-2020-2021	2489*	2867*	n.d.	
2022-2023-2024	1910*	1992*	n.d.	

* Données comprenant des estimations

Source : Rapports annuels de gestion du TAQ depuis 1998

Pour conclure

Créé en 1998, le TAQ concrétise les objectifs d'une réforme de la justice administrative attendue depuis longtemps. Sa Section des affaires immobilières s'acquitte avec succès, depuis plus de 25 ans, de sa tâche de disposer des recours sur l'évaluation foncière qui n'ont pu être résolus au niveau municipal. La mise en application de mécanismes de conciliation entre les parties en cause permet notamment de résoudre les litiges plus rapidement.■

Vous en souviendrez-vous?

- Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez la capsule 3.7 dans HistÉval
- Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à: info.aemq.qc.ca.

[1] En 1987, le Rapport du Groupe de travail sur les tribunaux administratifs présidé par le professeur Yves Ouellette, recommande diverses mesures touchant l'organisation des tribunaux administratifs (composition, fonctionnement, encadrement, etc.). On y prévoit notamment le statut et les conditions de travail des membres de ces tribunaux, ainsi que les principes directeurs d'une éventuelle procédure administrative.

[2] Le rapport intitulé « Une justice administrative pour le citoyen » est remis au ministre de la Justice en 1994, par le Groupe de travail sur certaines questions relatives à la réforme de la justice administrative, présidé par le professeur Patrice Garant.

[3] À compter du 1er avril 1998, le TAQ assume les fonctions antérieurement dévolues à la Commission des affaires sociales, au Bureau de révision de l'évaluation foncière, à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, au Bureau de révision en immigration, au Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole et à la Commission d'examen des troubles mentaux.

[4] Instaurée avec la création du TAQ en 1998, l'exigence législative qu'un évaluateur agréé fasse partie de toute formation de jugement composée de plusieurs membres est un pas important dans la reconnaissance officielle de cette profession.

GeoCentralis MC
Solution informatique de gestion municipale

SIMPLICITÉ | RAPIDITÉ
EFFICACITÉ | QUALITÉ

- Gestion complète de la tenue à jour de rôles d'évaluation
- Outils de confection de rôles d'évaluation
- Interface 100 % Web et infrastructure robuste
- Système d'information géographique intégré dans les processus
- Optimisation de la planification et suivi de vos équipes

Adoptez sans plus tarder LA SOLUTION qui transforme l'évaluation foncière !

CONTACTEZ-NOUS DÈS AUJOURD'HUI !

geocentralis.com • info@geocentralis.com

Économie & finance

par M. Guy Mineault, ph,d. Docteur en économie
– conférencier – auteur - fondateur de kolortrak

LES PLACEMENTS

En janvier 2023, l'Autorité des marchés financiers (AMF)[1] a modifié certains articles de la loi 31-103 afin d'obliger les conseillers en placements et les firmes (comme les banques et autres compagnies) à proposer des placements qui seraient dans le meilleur intérêt de leurs clients. Pourquoi? Parce que, parfois, le conseiller proposait des placements qui rapportaient des commissions plus élevées pour lui ou pour la firme qu'il représente. Cette manière de faire n'allait pas dans le meilleur intérêt du client.

Selon Fundata Canada[2], il y avait, à la fin juillet 2025, 42 361 fonds différents de disponibles au Canada. Selon cette firme, chaque banque offre entre 105 et 330 fonds et peu de leurs fonds sont parmi les plus performants (MIDIF)[3].

Éléments à surveiller

Voici deux éléments, parmi tant d'autres, qui se produisent encore et qui ne sont pas dans le meilleur intérêt du client. À titre d'exemples:

1. Certains conseillers vous diront qu'un des critères les plus importants est les frais de gestion et qu'on doit choisir des placements ayant de faibles frais. - Cela peut être très trompeur! - Question: Qu'est-ce que vous préférez?

Un placement ABC, qui a des frais de gestion de 1% avec un rendement de 5% par année, ou un placement XYZ qui génère 2% de frais de gestion avec un rendement de 10% par année? Un investissement qui coûte 1% de frais de gestion par an et qui rapporte 5% par an a un rendement net de 4% (5% — 1%). Celui qui a deux fois plus de frais, XYZ, a un rendement net de 8% après frais (10% — 2%). Le placement XYZ a deux fois plus de frais, mais aussi deux fois plus de rendement net. - Ne vous laissez pas leurrer par les frais de gestion.

Finalement, ce qui est important c'est le rendement après les frais de gestion et non seulement les frais de gestion. Demandez toujours à votre conseiller quels sont les rendements après frais de gestion de vos placements.

2. Plusieurs conseillers et firmes vont faire valoir la cote étoile de *Morningstar*[4]. Ils vous diront qu'un fonds coté 4 ou 5 étoiles sont de bons fonds et que vous devriez les acheter. Mais la firme, *Morningstar*, qui accorde les étoiles par fond, a admis publiquement qu'un conseiller ne devrait jamais proposer un fonds en se basant sur cette cote, puisqu'elle est trompeuse. *Morningstar* affirme que cette cote n'est pas faite pour faire valoir un fonds. Au contraire, cette cote peut amener un client à choisir un fonds qu'il n'aurait jamais dû choisir ou à ne pas choisir un fonds qu'il aurait dû. Même, certains fonds 5 étoiles sont, aujourd'hui, parmi les pires de l'industrie. Ne laissez pas un conseiller vous influencer par cette cote.

[1] AMF, lautorite.qc.ca, réglementation- 31-103

[2] Fundata, www.fundata.com

[3] Mouvement d'information et d'aide aux investisseurs en fonds, midif.ca

[4] Morningstar, www.morningstar.com

Réflexes à développer

Voici deux points qui pourraient vous aider à mieux évaluer la performance de vos fonds.

1. Le nouveau règlement de l'AMF encourage les conseillers à comparer leurs produits avec des produits similaires. Par conséquent, le conseiller devrait vous démontrer comment le fonds d'actions canadiennes qu'il vous recommande se compare à d'autres fonds d'actions canadiennes, tout comme il devrait comparer un fonds d'actions américaines à d'autres fonds d'actions américaines, et des fonds à revenus fixes à d'autres fonds à revenus fixes, et ainsi de suite. C'est ce que fait la revue *Protégez-vous*. On compare des pneus avec d'autres pneus, des lave-vaisselles avec d'autres lave-vaisselles et ainsi de suite. Exigez que votre conseiller compare le fonds qu'il vous propose avec d'autres fonds ayant les mêmes caractéristiques. En plus, vous pourriez lui demander quel est le rendement moyen du même genre de fonds. Là, vous pourriez savoir si le rendement de votre fonds est égal ou inférieur à celui de la moyenne d'autres fonds comparables. Tous les conseillers ont accès à ce genre de données.
2. Il y a plusieurs mesures pour indiquer la performance d'un fonds. Le ratio ***Sharpe*** indique comment un fonds se comporte sur un marché haussier. Cherchez des fonds dont cette mesure est plus grande que 1 et idéalement proche de 2. En dessous de 1 ou même avec un ratio ***Sharpe*** négatif, fuyez! et exigez qu'il vous propose autre chose. À l'inverse, le ratio ***Sortino*** indique comment un fonds se comporte dans un marché baissier. Cherchez une valeur plus grande que 1 et idéalement plus proche de 2. En bas de 1 ou avec un ratio ***Sortino*** négatif, il faut également vous sauver!

Conclusion

En conclusion, nous magasinons pour l'achat d'une voiture ou de plusieurs autres biens avant de les acheter. On devrait aussi magasiner ses placements en fonds et ne pas hésiter à le faire. Pour plus de renseignements à ce sujet, je vous invite à consulter le site MIDIF.ca. soit le *Mouvement d'Information et d'aide pour les Investisseurs en Fonds.* ■

Valeurs foncières et variation au dépôt du rôle triennal 2026-2027-2028

Ville de Montréal

Nbre total d'U.É. 514,610		
Catégorie d'imposition	Valeur totale 2026-2027-2028	Variation (%) Rôle 2026 vs Rôle 2023
Imposable	527,539,241,808 $	11.4 %
Non imposable	82,972,799,406 $	18.5 %
Total	610,512,041,214 $	12.3 %

Ville de Lévis

Nbre total d'U.É. 59,693		
Catégorie d'imposition	Valeur totale 2026-2027-2028	Variation (%) Rôle 2026 vs Rôle 2023
Imposable	29,964,404,000 $	24.1 %
Non imposable	3,105,055,700 $	32.6 %
Total	33,069,459,700 $	24.8 %

Ville de Terrebonne

Nbre total d'U.É. 44,115		
Catégorie d'imposition	Valeur totale 2026-2027-2028	Variation (%) Rôle 2026 vs Rôle 2023
Imposable	27,528,461,800 $	24.7 %
Non imposable	2,017,081,000 $	20.6 %
Total	29,545,542,800 $	24.4 %

modellium

G+ Évaluation Municipale

Confection du rôle

Tenue à jour du rôle

Auto-déclaration

Évaluation foncière

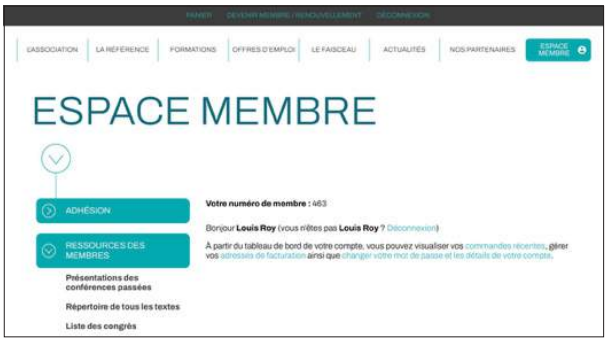
Exploitation des données

Téléinspection

Découvrez-en plus sur modellium.com/g-plus

Nouveauté sur le site internet

Par Louis Roy



Nouvel outil de recherche

Dans le but de préserver et de rendre accessibles à ses membres tous les écrits liés à l'évaluation foncière municipale, l'Association vous propose maintenant un répertoire complet de sa collection de documents (conférences, formations, articles du Faisceau, etc.) publiés depuis 1999.

Profitez de ce nouvel outil de recherche pour repérer en un clin d'œil, articles, conférences et autres documents pertinents selon vos besoins. L'accès à cette ressource a été pensé pour vous offrir une expérience rapide et intuitive.

Pour accéder au répertoire, suivez les étapes ci-dessous :

AEMQ.QC.CA > CONNEXION À L'ESPACE MEMBRE - RESSOURCES DES MEMBRES > RÉPERTOIRE DE TOUS LES TEXTES

Quelques explications

Pour consulter une conférence, un article ou une formation dans le répertoire, il suffit de remplir deux étapes simples :

- **Repérer** dans la base de données la conférence, l'article ou la formation souhaité grâce à l'outil de recherche.

- **Accéder** au document identifié, soit en consultant l'édition correspondante du *Faisceau* pour un article, soit en visitant la section « *Présentation des conférences passées* » pour une conférence ou une formation.

Pour **repérer** un texte, accédez à la section « *Répertoire de tous les textes* » afin d'identifier la conférence, l'article ou la formation recherchée. Vous y trouverez un champ de recherche permettant d'effectuer une recherche par mot-clé

et une base de données regroupant près de 1 000 entrées, structurée en neuf colonnes distinctes (Source – Vol. – No. – Année – Période – Ordre – Page – Titre – Auteur ou autrice)

Source	Vol	No.	Année	Période	Ordre	Page	Titre	Auteur/Autrice
Articles/textes - Faisceau	53	1	2025	Été	—	48	JURISPRUDENCES D'INTÉRÊT	Bouchard (Orval), Louis avocat
Articles/textes - Faisceau	53	1	2025	Été	—	47	SAVIEZ-VOUS QUE… Historique du ministère des Affaires municipales	Roy, Louis

La colonne « Source » précise où le texte a été initialement publié. Les champs « Vol. », « No. », « Année », « Période » et « Page » correspondent aux données associées à la publication d'un *Faisceau*. Pour ce qui est de l'élément « Ordre », il indique la position du texte dans la section « *Présentation des conférences passées* ».

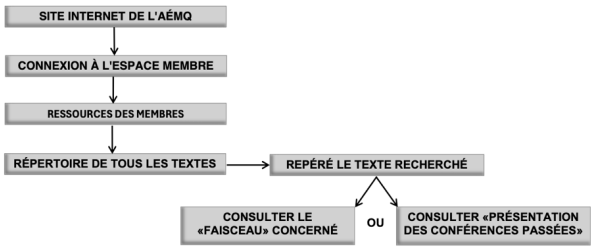
Pour **accéder**, à la conférence, l'article ou la formation repéré, relevez sa source et conservez-la en note. Pour accéder à un article, rendez-vous à l'édition correspondante du Faisceau; pour une conférence ou une formation, dirigez-vous vers la section « *Présentation des conférences passées* ». Ainsi, vous pourrez rapidement consulter le document souhaité sans complication.

Truc de recherche

Pour optimiser vos recherches, il est préférable de saisir un seul mot à la fois.

Par exemple, pour retrouver un article dont vous connaissez le nom de l'auteur, saisissez simplement son nom de famille, sans le prénom, le fichier sera filtré et tous les textes auxquels cette personne a participé apparaîtront, classés du plus récent au plus ancien. Dans le même ordre d'idée, si vous connaissez un mot qui apparaissait dans le titre d'un article ou d'une conférence, vous serez en mesure de le repérer de la même manière.

Succinctement



Conclusion

Bien que ces explications puissent paraître complexes à première vue, l'utilisation de l'outil s'avère en réalité simple, intuitive et conçue pour évoluer selon vos besoins. ■

Actualités

Par Louis Roy

Site internet – Nouvelles vidéos

Comme vous le savez, l'association a déjà mis à la disponibilité de tous une première vidéo intitulée:

- **Qu'est-ce que l'évaluation municipale.**

Cette première vidéo fait partie d'une trilogie et nous vous informons de la publication, sur le site, de deux autres vidéos, lesquelles s'intitulent:

- **Pourquoi faire l'évaluation foncière des propriétés**
- **Pourquoi refaire l'évaluation foncière des propriétés**

Ces ressources visuelles et narratives expliquent la raison d'être de notre profession. Elles sont destinées à informer le grand public, les conseils municipaux ainsi que tout organisme désirant mieux comprendre notre travail.

Ces outils de promotion sont disponibles dans la section «LA RÉFÉRENCE» du site internet de l'association.

Nous vous invitons à vous servir de cet outil mis à votre disposition et de le promouvoir.

L'édition 2025 du MEFQ est en vigueur

La nouvelle édition du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) est en vigueur depuis le 12 juillet 2025, date de la publication de l'avis ministériel dans la Gazette officielle du Québec, partie 1, p. 442.

Afin de vous aider à bien comprendre les principaux changements apportés à la nouvelle mouture, chaque modification législative ayant entraîné des ajustements à l'édition 2025 est consultable à partir du lien suivant: *Lien pour consulter les modifications*. Bonne lecture!

Site internet – EF Express

Toujours dans la section «LA RÉFÉRENCE», a été ajouté le lien internet vous permettant d'accéder à toutes les versions disponibles de l'**EF express**, le *cyberbulletin d'information en évaluation foncière du MAMH*, et ce, de 2013 à 2023.

Ces documents sont archivés à la **Bibliothèque et archives nationales du Québec** (**BAnQ**).

Site internet – Formation

Nous vous informons qu'une nouvelle section est maintenant disponible dans l'espace membre du site internet de l'association.

Il s'agit de l'inventaire des formations en ligne auxquelles vous avez participé et que vous pouvez revoir au besoin.

Pour y accéder, vous n'avez qu'à vous connecter à l'ESPACE MEMBRE et accéder à la section MES FORMATIONS - rien de plus simple.

Décès

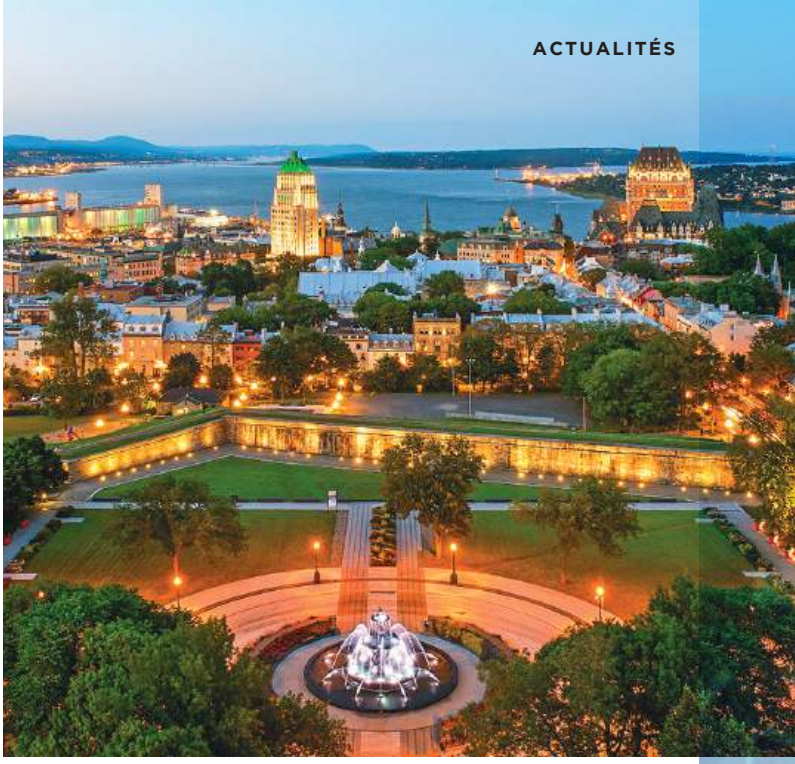
C'est le 1er juin 2025, à l'âge de 82 ans, que madame Louise Valiquette est décédée. Elle était la fille de feu Francis Valiquette [Bégin, Charland & Valiquette Inc.]

Figure bien connue du milieu de l'évaluation, elle a mené une carrière remarquable à titre d'évaluatrice agréée, dans un premier temps en pratique privée, puis comme juge administratif au Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec, qui deviendra la division immobilière du tribunal administratif du Québec.

Respect aux confrères, aux consœurs et à la famille.

Bienvenue aux nouveaux membres

- Mme Karine Blondeau, É.A.
  Ville de Laval
- M. Murphy Chisholm, technicien
  MRC Vallée-de-la-Gatineau



La Ville de Québec en Cour suprême...

La Cour suprême du Canada vient d'autoriser la Ville de Québec d'en appeler de l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans l'affaire Jardins de Vérone. Le litige a trait à l'interprétation de l'article 244.36 L.F.M. et plus particulièrement de la notion de « terrain vague ». Cet article fait l'objet de débats devant les tribunaux depuis près vingt (20) ans. L'enjeu est d'autant plus grand depuis que l'article 244.49 a été modifié pour autoriser les municipalités à imposer la catégorie des terrains vagues desservis à un taux pouvant atteindre le quadruple du taux de base. Pour certains, il est surprenant que le législateur ne soit pas intervenu pour clarifier l'article en question et mettre fin à cette saga.

Il y a plus de quinze ans (15) que le Cour suprême ne s'est penché sur un dossier de fiscalité municipale.■

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS et NOTAIRES

2024-25 Top 10 Quebec Regional Firm Canadian Lawyer

MEMBRE DE SCGLEGAL
un réseau mondial de cabinets d'avocats de premier plan représenté partout au canada

La force d'une passion

Des avocats passionnés à l'écoute de vos préocupations

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

duntonrainville.com

Me Patrice Gladu

Me Sylvain Lanoix

Des partenaires incontournables de votre réussite

Jurisprudence

AVRIL 2025

***Église Carrefour du Suroit* c. *Ville de Salaberry-de-Valleyfield* – 16 avril 2025 – CMQ 71262-001**
Demande de reconnaissance à la CMQ aux fins d'exemption - il appert de la preuve administrée que les principales activités de la demanderesse sont destinées aux fidèles qui souhaitent cheminer dans leur foi et que «la pierre d'assise» est l'enseignement de la bible - les fidèles, aspirant à grandir dans leur spiritualité, sont alors guidés à travers ces enseignements de l'Église évangélique qu'est la demanderesse - la mission de celle-ci est de les «accompagner dans leur développement spirituel» - malgré son approche et ses méthodes contemporaines qui s'écartent des Églises traditionnelles, la demanderesse demeure une organisation religieuse qui offre et dirige un lieu de culte - bien que la participation de la clientèle soit volontaire, il n'en demeure pas moins qu'elle découle de son engagement personnel dans un processus, un cheminement religieux ou spirituel et n'est pas exercée «à titre de loisir» ou de divertissement sur son temps libre, comme le seraient, par exemple, des cours de danse ou de violon – de façon constante, la Commission a refusé de reconnaître toute activité reliée à l'exercice du culte religieux ou à la prière, n'étant pas de l'ordre du divertissement, mais étant plutôt effectuée dans un contexte d'engagement religieux ou spirituel – la demande est rejetée. (statut: décision finale)

***Créatzirque* c. *Ville de Québec* – 28 avril 2025 – CMQ-69803-001**
Demande de reconnaissance à la CMQ aux fins d'exemption - à la lumière de la preuve qui lui a été présentée dans le présent dossier, bien qu'elle ne doute pas de la volonté de la demanderesse de le mener un jour à terme, la Commission ne peut que constater les incertitudes entourant la faisabilité à court, voire à moyen terme du projet de construction - en effet, étant donné la priorité qui doit d'abord être donnée à la consolidation des finances de Créatzirque, monsieur Gagnon ne sait pas si le projet sera relancé dans douze mois ou bien dans deux ou même cinq ans - la Commission conclut donc que les exigences prévues aux articles 243.5 et suivants de la *LFM* ne sont actuellement pas respectées – la demande de reconnaissance est rejetée. (statut: décision finale)

***Club chasse et pêche de Rivière-du-Loup inc.* c. *Municipalité de St-Modeste* – 30 avril 2025 – CMQ-61561-003**
Demande de reconnaissance à la CMQ aux fins d'exemption - la Commission comprend de la preuve que le Club Chasse et Pêche assure un volet pédagogique auprès d'une minorité de sa clientèle. Son utilisation principale de l'immeuble consiste en des activités récréatives, c'est-à-dire destinées à divertir ou à procurer du plaisir, sans être d'ordre informatif – la CMQ déclare la reconnaissance caduque. (statut: décision finale)

Jurisprudence

MAI 2025

***Résidence de la Seigneurie de Chambly SENC* c. *Ville de Chambly* – 9 mai 2025 - 2025 QCTAQ 05197**

La partie requérante Résidence la Seigneurie de Chambly S.E.N.C. (la société) a valablement formé, le ou vers le 27 février 2014 et le ou vers le 29 octobre 2014 deux recours devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ) afin de contester la valeur inscrite pour l'unité d'évaluation dont elle est propriétaire – la société en est une société en nom collectif (SENC) dont les seuls associés sont les compagnies 9333-2187 Québec inc. (9333) et 9334-5890 Québec inc. (9334) - le contrat de société entre les deux compagnies est annulé et la société est dissoute et liquidée par un avis de clôture déposé le 22 décembre 2023 - 9334 fait l'objet d'une fusion simplifiée avec 9333 en date du 1er janvier 2024 - dans le cadre de cette liquidation de la société, 9333 et 9334 signent une convention de liquidation qui est déposée lors de l'audience par la requérante - cette convention présente une datation incomplète, se résumant à l'année 2023 - la Ville s'objecte au dépôt de cette convention au motif qu'elle a été déposée hors le délai prescrit par le premier alinéa de l'article 33 du *Règlement sur la procédure du Tribunal administratif du Québec* – question en litige: 9333 coassociée et liquidatrice de 9334 dans la Résidence de la Seigneurie de Chambly S.E.N.C. a-t-elle l'intérêt suffisant pour intervenir dans l'instance résultant des deux dossiers devant le TAQ faisant l'objet de la présente requête incidente? La réponse est oui: le recours original en contestation est l'un des actifs de la société au moment de sa dissolution comme tous les autres actifs - la finalité de cette créance potentielle de la partie requérante a pour but ultime de recouvrer des taxes surpayées en raison d'une évaluation foncière erronée, si reconnue comme telle ultérieurement par le Tribunal - la convention de liquidation, dont il est ici fait mention, stipule que l'associé 9333 se voit transférer la part des actifs dont bénéficiait 9334 dans la société - le droit à la contestation de la valeur devant le TAQ a bel et bien été transféré à la requérante au moment de la convention de liquidation et qu'il constitue un élément essentiel d'une éventuelle créance à réclamer de la Ville de Chambly - qui plus est, l'article 2233 C.c.Q. édicte certes que les pouvoirs des associés d'agir pour la société cessent avec la dissolution de celle-ci, sauf quant aux actes qui sont une suite nécessaire des opérations en cours. (décision finale)

***O.T.L. St-Fortunat* c. *Municipalité de St-Fortunat* - 13 mai 2025 – CMQ-71441-001**

Demande de reconnaissance à la CMQ aux fins d'exemption - la randonnée pédestre n'est pas une activité admissible puisqu'elle n'entre dans aucune des catégories prévues au deuxième alinéa de l'article 243.8 de la *LFM* – la demande est rejetée. (statut: décision finale)

JUIN 2025

***Les Promenades Gatineau inc. & al* c. *Ville de Gatineau* – 13 juin 2025 - 2025 QCTAQ 06201**

Évaluation du centre commercial «Les Promenades Gatineau» – décision de deux cent vingt (220) paragraphes portant essentiellement sur la détermination du TGA applicable pour ce centre commercial que le TAQ qualifie un centre commercial performant se situant à la limite de la qualification des centres régionaux et super-régionaux, par la qualité de ses locataires, son image qui résulte d'une rénovation très récente et de ses performances financières. (décision finale)

***Ville de Montréal* c. *Root Data Center inc.*– 13 juin 2025 - 2025 QCCQ 2343**

La Cour est invitée à se prononcer sur une question devenue théorique par suite de la production, pendant le délibéré, de désistements qui mettent fin aux instances devant le TAQ lesquelles instances sont à l'origine de l'appel dont il est saisi - les désistements découlent d'une entente entre les parties à l'égard de l'évaluation foncière des immeubles concernés qui ont permis de résoudre entièrement le différend qui les opposait à ce sujet - le TAQ conclut que l'intérêt public ne justifie pas cette mesure exceptionnelle - la demande invite à se prononcer, malgré tout, sur la première question intervient dans un contexte bien particulier, puisqu'un jugement, qui traite de la même question, a été rendu tout récemment, pendant le délibéré sur la présente affaire, par le juge Stéphane D. Tremblay de la Cour du Québec dans le dossier *9121-6788 Québec inc.* c. *Ville de Montréal* - ce jugement aborde en détail les conséquences de la coexistence des deux dispositions, soit la question qui est visée par la demande - le juge Tremblay indique que l'une des questions dont il dispose se résume comme suit: «Le TAQ commet-il une erreur en analysant les requêtes selon le critère des motifs raisonnables prévu à l'article 106 LJA ?». – il n'est pas utile de répéter le contenu de cette décision ici sauf pour constater, pour les fins de l'exercice de la discrétion, que les règles pertinentes qui y

Jurisprudence

sont énoncées s'appliqueraient au contexte qui existe dans le présent dossier – l'appel est rejeté. (statut: jugement final)

***Molson Canada 2005 & al* c. *Ville de Montréal*– 18 juin 2025 - 2025 QCTAQ 06285**

Le TAQ doit se prononcer sur une demande de révision de l'une de ses décisions (article 154 *LJA*) - dans sa décision, TAQ1 conclut qu'à partir du moment où les parties conviennent d'une UMEPP et d'une valeur applicable au site en début de rôle, ce dernier n'a pas compétence pour modifier la valeur ainsi établie en cours de rôle - il ordonne donc l'inscription au rôle selon la valeur admise par les parties en fonction d'un usage industriel, et ce, pour l'entièreté du rôle triennal 2020, le tout conformément à l'énoncé des questions en litiges conclues entre les parties - le recours en révision prévu à l'article 154 revêt un caractère d'exception et, par conséquent, doit recevoir une interprétation restrictive en vue d'assurer la stabilité juridique - en l'occurrence, la question du pouvoir du TAQ1 de modifier l'inscription d'une valeur en cours de rôle en est une de droit: une erreur dans l'application des principes de droit n'est pas assimilable à un vice de fond au sens de l'article 154 LJA: le TAQ2 ne peut intervenir - comme deuxième vice, la Ville reproche à TAQ1 d'avoir entériné l'Entente, couvrant la première période du rôle, sans analyser la preuve présentée devant lui quant à l'UMEPP applicable, le tout, alors qu'il a le devoir de protéger l'intérêt public et de déterminer la valeur réelle des unités d'évaluation sans égard aux prétentions des parties - à cet égard, elle réfère TAQ2 à l'article 147 al. 2 *LFM* – le TAQ2 est d'avis que l'article 147 ne dit pas que le Tribunal n'est jamais lié par une entente: il faut plutôt comprendre de cette disposition que le Tribunal n'est pas lié par une entente qui irait à l'encontre de l'ordre public son rôle n'est pas d'empêcher le règlement des litiges, en tout ou en partie, mais de les favoriser - en l'occurrence, aucune preuve n'a été faite que l'Entente serait contraire à l'ordre public - loin de là, l'Entente est le fruit d'un exercice mûrement

FICHIER DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

PG Solutions

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

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

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

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

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

Contactez-nous
pour en apprendre davantage

ventes@pgsolutions.com

Jurisprudence

réfléchi sur plusieurs mois[par des experts d'expérience, en plus d'être avalisée par les procureurs des parties – la requête en révision est rejetée. (statut inconnu)

***Charles Vézina* c. *Municipalité des Cantons-Unis de Stoneham-et-Tewkesbury* – 20 juin 2025 - 2025 QCCQ 2765**
Demande d'autorisation d'en appeler d'une décision du TAQ – le TAQ a conclu que la municipalité «a correctement suivi les dispositions de la *LAU* et en ce sens qu'elle (sic) a correctement adopté sa propre réglementation en urbanisme pour se conformer au *RCI*». Il ajoute qu'elle a «régi l'applicabilité du *RCI* (...) en vérifiant si techniquement les lots de la partie requérante respectaient les limites imposées par le *RCI* (...) pour leur constructibilité respectives» - l'argument de l'appelant basé sur la portée du mot «régir» se heurte à un obstacle dirimant, à savoir que la règle générale voulant que le pouvoir de réglementer ne saurait comprendre celui de prohiber fut spécifiquement écartée par le législateur lorsqu'il a adopté les articles 62 et 64 de la *LAU* - il est donc loin de s'agir d'une question nouvelle en droit administratif - quant à la question des droits acquis, celle-ci n'est évidemment pas de portée générale et ne concerne que le seul intérêt privé de M. Vézina, celui-ci étant d'ailleurs le seul des propriétaires concernés par l'adoption du *NRCI* à avoir contesté le rôle d'évaluation - de plus, le TAQ n'a pas commis d'erreur apparente lorsqu'il écrit que les droits acquis doivent être interprétés restrictivement et de façon limitée en l'espèce à la superficie et au frontage et que les terrains concernés doivent par ailleurs respecter les autres exigences de la loi, plus spécifiquement celle concernant le plateau constructible d'au plus 10% - il n'y a pas là une question d'intérêt général, méritoire, sérieuse, nouvelle ou controversée requérant l'examen de l'affaire par la Cour - à cela il faut ajouter que la mission du TAQ n'est pas de se prononcer sur la validité d'un règlement municipal - reste la question relative au caractère informe des avis de modification: à ce sujet, rappelons que le TAQ a décidé que les exigences posées par le *Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale* avaient été intégralement respectées - cette décision ne paraît pas souffrir d'une faiblesse apparente au vu de l'affaire: la demande pour permission est refusée. (statut inconnu)

***Ghislain Thériault* c. *Ville de Témiscouata-sur-le-lac & MRC de Témiscouata* – 25 juin 2025 - 2025 QCTAQ 06414**
Le Tribunal constate que la MRC refuse de traiter la DDR, car elle prétend que les motifs du requérant la rendent irrecevable - il est mentionné à ce courriel que le chèque du requérant lui sera retourné - ce courriel a été signé par la secrétaire de direction de la MRC et non pas par l'évaluateur municipal - la confection et la tenue à jour du rôle s'effectuent par l'évaluateur de l'OMRÉ – l'article 138.3 *LFM* indique que l'évaluateur saisi d'une DDR doit vérifier le bien-fondé de la contestation et informer par écrit le demandeur qu'il n'y a aucune modification à apporter ou encore faire une proposition écrite de modification - la réponse donc doit être signée par l'évaluateur mandaté par l'OMRÉ pour la confection et la tenue à jour du rôle et non pas par un autre employé - de plus, l'utilisation du terme «doit» à deux reprises dans cet article indique clairement qu'il s'agit d'une obligation d'analyser la contestation et d'y répondre - il ne s'agit pas ici d'un cas où le requérant n'a pas déposé de DDR ou que celle-ci n'a pas été faite sur la formule prescrite selon l'article 129 *LFM* - il ne s'agit pas non plus d'une situation où l'évaluateur n'a pas expédié sa réponse à une DDR dans le délai prévu à l'alinéa 3 de l'article 138.3 - il s'agit plutôt d'une erreur de l'OMRÉ qui a empêché la transmission de la DDR du requérant à l'évaluateur -ceci a eu pour conséquence que ce dernier n'a pas été saisi de celle-ci et qu'il n'a pas pu la traiter ni lui répondre

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

CONSEILLERS EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Au service des villes et municipalités depuis 35 ans

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

450-472-9851 | 171 Rue Saint-Eustache, Saint-Eustache, QC J7R 2L5

Jurisprudence

en vertu de l'article 138.3 - la Cour d'appel estime que l'absence de décision en révision équivaut à un refus et que le Tribunal peut trancher un aspect du litige non traité: ne pas trancher le litige est une erreur sérieuse compte tenu des principes de souplesse et de célérité de la justice administrative – après analyse, il est évident que le renvoi du présent dossier à l'OMRÉ et son évaluateur mènerait ultimement à l'analyse par le Tribunal des mêmes questions en litige - dans le contexte particulier du dossier, le Tribunal conclut que l'absence de réponse de l'évaluateur équivaut à un refus de répondre ou une omission de rendre une décision alors qu'il a l'obligation de le faire: ainsi, le Tribunal est d'avis qu'il a compétence pour trancher les questions en litige soumises par le requérant, sans avoir à retourner le dossier à l'évaluateur ou à l'OMRÉ. (statut inconnu)

***LBP Évaluateurs agréés inc. & Pierre Gosselin* c. *Condominiums Renaissance Blainville S.E.C.* et *Ville de Blainville* – 30 juin 2025 – 2025 QCCA 837**

Tenue à jour du rôle – le législateur, en adoptant le premier alinéa de l'article 174.3 *LFM*, a permis que le rôle soit mis à jour en continu afin de refléter l'état de l'unité d'évaluation, même si l'événement justifiant la modification s'est produit avant la date de confection du rôle triennal - cette modification est donc tributaire de la survenance d'un évènement - l'article 174.3 est clair: l'Évaluateur a l'obligation de mettre au rôle le bâtiment lorsqu'il constate que les conditions du paragraphe 174 (7°) sont satisfaites - le fait que l'événement se soit produit avant le dépôt du rôle ne change rien à son devoir de délivrer les certificats de modification - le seul impact est que la modification rétroagira au 1er janvier 2019, plutôt qu'à la date de l'événement, soit à la fin novembre 2017.ce de l'événement – et non de la connaissance, réelle ou présumée, qu'en a l'évaluateur, contrairement à ce qui est mentionné au second alinéa pour les inscriptions erronées ou omises - retenir plutôt l'interprétation suggérée par l'intimée impliquerait que l'omission de l'Évaluateur de s'assurer de la valeur de chaque unité en construction sur le territoire d'une ville avant le dépôt du rôle triennal se traduirait par un congé de taxes pour le propriétaire jusqu'au dépôt du rôle triennal suivant: une telle interprétation se heurte au principe d'équité entre les contribuables - elle permettrait au propriétaire des unités louées – qui, en l'espèce, n'a pas fait preuve de la plus grande transparence, en se gardant toutefois de tomber dans la mauvaise foi ou l'intention de tromper – de bénéficier d'un congé de taxes auquel ne peuvent prétendre les propriétaires des unités vendues - l'Évaluateur aurait sans doute pu faire preuve d'une diligence accrue dans son suivi, mais rappelons qu'il n'a qu'une obligation de moyens et qu'il doit procéder à la préparation du rôle triennal et à la mise à jour de ce rôle pour l'ensemble des bâtiments de la Ville, ce qui représente un volume important. (statut: jugement final)

JUILLET 2025

***Ville d'Estérel* c. *Club de Golf Estérel inc.* et *9025-1950 Québec inc.* – 2 juillet 2025 - 2025 QCCQ 2733**

Interprétation de l'article 213 *LFM* quant à la cessation d'utilisation d'un parcours de golf - de 2012 à 2021, la défenderesse Club de Golf Estérel inc. (CGE) est propriétaire d'un parcours de golf ouvert au public d'une superficie de plus de vingt hectares - CGE demeure propriétaire du parcours jusqu'au 25 mars 2022, date à laquelle elle vend tous les lots et les équipements nécessaires à l'exploitation du parcours à la défenderesse 9025-1950 Québec inc. - alors que Québec inc. en est dorénavant la propriétaire, le parcours de golf ne réouvre pas ses portes et la pratique de ce sport est abandonnée sur les lots vendus - la réclamation de la Ville est fondée sur l'article 213 qui lui permet, exceptionnellement, de réclamer le remboursement de la réduction de taxes fon-

CÉVIMEC-BTF
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

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

www.cevimecbtf.com

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

Jurisprudence

cières obtenue sur la période de dix années précédant la fin des activités du parcours de golf - en adoptant cet article, le législateur tient compte du fait que le propriétaire des lots où se situe le parcours de golf, à compter de la cessation de ces activités, peut potentiellement s'enrichir significativement - en utilisant autrement la vaste superficie de terrain ayant bénéficié d'un régime de taxation avantageux pour le passé, il est possible pour lui de s'enrichir au détriment de la municipalité et des fonds publics - ce possible enrichissement profite d'ailleurs à la personne responsable du paiement des taxes, personne qui se trouve généralement à être la propriétaire du terrain concerné - la personne responsable du paiement des taxes, au moment où cessent les activités de golf sur le terrain bénéficiant du Régime, est la personne responsable de payer la réclamation de l'article 213 – il ne s'agit pas de la réclamation d'une taxe foncière – ce montant réclamé et mentionné à l'art. 213 n'est pas une taxe municipale, mais découle d'une taxe municipale. Il représente le manque à gagner en taxation municipale perçue par la Municipalité, en raison de l'application du Régime, pour les dix exercices financiers antérieurs à la cessation des activités de golf. Le Tribunal conclut que c'est bien Québec inc. et non CGE qui met fin aux activités de golf sur les lots bénéficiant du Régime. Elle le fait après le 25 mars 2022. Le Tribunal conclut donc que le montant réclamé en vertu de l'art. 213 ne doit pas, obligatoirement, être précédé d'un compte conformément à l'article 81. (statut inconnu)

Quartier DIX30 (***six corporations***) **c.** ***Ville de Brossard et Ville de Longueuil*** - **7 juillet 2025 – 2025 QCTAQ 07116**
Décision incidente – requête de Ville de Longueuil pour production de documents – dans le cadre de discussions préalables à l'audience, l'évaluateur de DIX30 retient, comme indicateur privilégié de valeur, une transaction intervenue le 21 décembre 2021 relativement à la moitié des participations reliés à la propriété du DIX30 pour un montant de 310 M$ - pour apprécier correctement cette vente, l'expert évaluateur de la Ville demande à obtenir certaines informations additionnelles de nature financière – selon sa compréhension, la moitié des participations dans les actifs a été venue aux compagnies requérantes que agissent comme «sociétés prête-noms» de trois sociétés en commandite – la Ville demande donc que lui soient communiqués les pièces ou documents représentant les états financiers externes, incluant notamment les bilans, états des résultats, états des bénéfices non répartis et autres, pour chacune des six requérantes ainsi que pour les trois sociétés en commandite, et ce, pour les années 2020, 2021 et 2022 - DIX30 refuse de transmettre ces documents qu'elle considère comme non pertinents pour les fins du débat sur le fond - DIX30, bien que la vente constitue le meilleur indicateur de la valeur réelle des unités d'évaluation, elle est d'avis que les informations contenues dans les états financiers sont de nature comptable et ne sont d'aucune pertinence en ce qui a trait à la valeur réelle de la propriété -en plus d'avoir soumis à la Ville un mémo fiscal expliquant qu'il est impossible qu'il y ait un report d'impôt futur en l'espèce, elle plaide que les états financiers demandés sont ceux de sociétés en commandite, soient des sociétés n'ayant pas de patrimoine propre et n'étant pas soumises à l'impôt sur le revenu et craint donc devoir faire face à une demande en production de documents de l'ensemble des commanditaires de ces sociétés, à qui sont attribués les revenus nets - elle ajoute que la demande de la Ville constitue une recherche à l'aveuglette et qu'elle porte sur des documents

Au service
des municipalités
depuis 50 ans
Leroux Beaudry Picard
LBP
Évaluateurs agréés

Jurisprudence

contenant des données financières sensibles et ayant un caractère confidentiel - Il est clair que les informations de nature financière permettant d'apprécier cette vente sont pertinentes aux fins du litige - quant aux états financiers des SPA et SEC, plus particulièrement, le Tribunal est d'opinion que ces informations apparaissent pertinentes, du moins assurément à cette étape préliminaire, où la communication des documents n›équivaut pas à leur production au dossier - le Tribunal est d'avis que la Ville a démontré *prima facie* que les états financiers sont pertinents notamment pour analyser le prix de vente au montant de 310 M$, plus particulièrement pour examiner si ce prix de vente tient compte d'un passif qui serait assumé par les acheteurs - le Tribunal retient que la demande est ciblée et précis: elle vise les états financiers de sociétés identifiées, pour une période de trois ans - contrairement aux craintes de DIX30, aucune preuve ne démontre qu'elle conduira à des dérapages - le Tribunal considère également que l'information recherchée est susceptible de faire progresser le dossier - d'abord, sur la question du passif, seuls les états financiers, dont le bilan fait partie, contiennent l'information recherchée par !'évaluateur de la Ville - l'expert fiscaliste de DIX30 reconnaît lui aussi que les états financiers sont susceptibles de contenir des données quant à l'existence d'un passif - cette information permettra à l'expert de la Ville de compléter son analyse - quant aux impôts futurs, la Ville n'a pas à faire acte de foi au mémo fiscal transmis par DIX30 - conformément à la jurisprudence, le Tribunal considère que la Ville a droit à une défense pleine et entière, incluant le droit de faire ses propres analyses et vérifications à l›aide d›un expert fiscaliste, l'expert évaluateur de la Ville pourra vérifier s'il doit considérer des impacts relativement aux impôts futurs, lesquels sont comptabilisés dans les états financiers - en somme, l'information recherchée est susceptible de faire progresser le débat, et ce, au bénéfice des parties et du Tribunal, le tout s'inscrivant dans un objectif de recherche de la vérité - le Tribunal rappelle que la Transaction constitue un élément central du débat qui se déroulera sur le fond - les intérêts de nature commerciale et financière des sociétés seront sauvegardés par une entente de confidentialité déjà existante entre les parties, sans oublier qu'une décision acceptant d'ordonner la production de documents peut être assortie d'une ordonnance de confidentialité - enfin, les états financiers visés par la demande sont ceux qui ont été réalisés par une firme externe. Il s'agit donc d'une information fiable, donnant une image fidèle de la substance économique des transactions de l'entreprise, fondée sur des faits vérifiables, neutre et préparée selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. (décision finale)

***Ville de Gatineau et PGC et Commission de la capitale nationale* – 11 juillet 2025 - 2025 CF 1234**

La Ville de Gatineau [Ville], la demanderesse, se pourvoit en contrôle judiciaire à l'encontre de la décision de la Commission de la capitale nationale [CCN] au sujet de paiements en remplacements d'impôts [PERI] au cours des ans qui, selon la elle, ne seraient pas raisonnables - la demande en contrôle judiciaire est présentée en vertu des articles 18 et 18.1 de la *Loi sur les Cours fédérales*, LRC 1985, c F-7 - la demanderesse, face à la décision de la Cour d'appel fédérale, a cherché après que celle-ci eut rendu jugement à développer des arguments nouveaux qui ne correspondent pas au cadre du litige avancé dans son avis de contrôle judiciaire et son mémoire des faits et du droit - cette tentative doit être rejetée et, à tout événement, les nouveaux arguments ne mettent pas en danger le caractère raisonnable de la décision dont contrôle judiciaire est demandé - en conséquence, la demande de contrôle judiciaire doit être rejetée. (jugement final)

***Services publics et approvisionnement Canada* c. *Ville de Gatineau* – 17 juillet 2025 – 2025 QCTAQ 07315**

Le Tribunal est saisi d'une requête en opposition aux désistements de la partie requérante (opposition), Services Publics et Approvisionnement Canada (SPAC), présentée par les parties intervenantes Gestion 555 Carrière inc. et 555 Carrière Holdings inc. (Gestion 555 - cette requête concerne l'édifice Louis-St-Laurent, un immeuble à bureau occupé par SPAC à titre de locataire et sujet à une option d'achat prévu au bail -l'immeuble a été incendié en avril 2016 et des certificats de modification sont émis par la ville de Gatineau (Gatineau) pour constater la perte de valeur à la suite de l'incendie. - SPAC conteste les valeurs établies par certificats aux rôles triennaux 2015 et 2018. Gestion 555, propriétaire de l'immeuble, est partie intervenante pour ces deux rôles qui font l'objet des désistements de SPAC - Gestion 555 conteste les valeurs déposées aux rôles triennaux subséquents, 2021 et 2024, comme partie requérante cette fois, SPAC n'ayant plus d'intérêt dans l'immeuble - la règle qui prévaut c'est qu'une partie peut se désister à tout moment avant jugement, puisqu'il est dans l'intérêt de la justice de permettre à un litige de se clore et que ce n'est qu'exceptionnellement qu'une opposition à un désistement sera accueillie - en effet, puisqu'une partie ne peut renoncer qu'à ses propres droits, elle ne pourra pas se désister si son recours fait naître des droits en faveur d'autrui et qu'un désistement s'avère au

Jurisprudence

préjudice d'un tiers - il faut aussi analyser la situation dans une perspective d'intérêt public et d'intérêt de la justice - il est vrai qu'il en découle que Gestion 555 a effectué du travail pour préparer l'audition de mai 2024, ce qui a entrainé des frais d'expert et d'avocat - comme le dépôt de la requête en continuation a entrainé la remise de cette audience dès le 1er mars 2024, il s'agit essentiellement des frais normaux de préparation du dossier que Gestion 555 aurait dû engager, tant comme partie propriétaire pour les rôles 2015-2016-2017 et 201820192020, que pour le rôle 2021-2022-2023 où Gestion 555 est la partie requérante - en effet, tous ces rôles étaient réunis aux fins du processus de conférence de gestion - d'ailleurs, les rapports d'expertises n'ont jamais été produits dans ces trois recours, puisque la remise a été accordée plus de deux mois avant l'audition - cependant, l'élément qui s'avère décisif, en l'instance, c'est le choix de Gestion 555 de ne pas contester les certificats émis pour les rôles 2015-2016-2017 et 2018-2019-2020 - par son opposition, tout comme précédemment par sa demande en continuation, elle tente de faire indirectement ce qu'elle ne peut faire directement depuis le 21 février 2018, alors que le délai pour déposer sa demande de révision a expiré - comme partie propriétaire, ses seuls droits sont ceux d'une intervenante en lien avec les changements qui pourraient résulter des recours de SPAC - comme les désistements rétablissent la situation antérieure à ces recours, Gestion 555 se retrouve simplement dans la même situation qu'avant les recours de SPAC, laquelle résulte de son inaction à la suite des avis de modification qu'elle n'a pas contestés - ainsi, les droits que perd Gestion 555 résultent de son inaction dans les 60 jours suivant l'envoi des avis de modification, et non des recours de SPAC - elle ne cherche à protéger que ses intérêts personnels, et donc des intérêts privés - le Tribunal constate donc l'absence de question d'intérêt public pour justifier ici son intervention -dans le contexte particulier des dossiers en cause, il n'est pas dans l'intérêt de la justice de laisser perdurer inutilement un litige susceptible de devoir être suspendu en attendant un jugement dans le dossier de la Cour supérieure, alors que la partie requérante désire y mettre fin -l'implication de Gestion 555 dans le dossier de SPAC n'y change rien -en conséquence, le Tribunal ne peut empêcher SPAC de se désister de ses recours. (requête pour permission d'en appeler non encore entendue)

***Commandite Papier Masson WB Ltée & PF Résolu Canada inc.* c. *Ville de Gatineau* – 25 juillet 2025 - 2025 QCTAQ 07437**

Détermination de la valeur réelle de deux papetières - les seules questions en litige sont les suivantes: 1) aux dates de référence, les unités d'évaluation (terrain & bâtiments) sont-elles affectées d'une désuétude économique? et 2) le cas échéant, quelle est son ampleur – rare décision du TAQ sur la notion de désuétude économique - le TAQ, après audition d'une preuve apparemment élaborée, conclut à une désuétude quant aux bâtiments.(statut:demande pour permission d'en appeler à la CQ)

***Depotium Self Storage inc.* c. *Ville de Montréal et InfraMtl* - 29 juillet 2025 - 2025 QCTAQ 07480**

Le Tribunal doit se prononcer sur une requête en irrecevabilité présentée par la Ville de Montréal à l'égard du recours de la partie requérante (Depotium), au motif qu'il n'aurait pas été précédé d'une demande de révision valide - Montréal a mis en place, à compter de janvier 2023, un nouveau processus informatique de dépôt en ligne des demandes de révision (DDR). Madame Annie Sauriol, Chef de section, Section du support aux opérations pour les aspects cléricaux des demandes de révision pour la Ville de Montréal, témoignera longuement pour expliquer la mise en place et le fonctionnement des de-

modellium

G+ Évaluation Municipale

La façon clé en main de gérer vos processus d'évaluation municipale

Découvrez-en plus sur modellium.com/g-plus

Jurisprudence

mandes de révision en ligne (DDRL). la DDR utilisant le numéro matricule d'InfraMtl, malgré l'erreur d'un seul chiffre sur ledit numéro matricule, vise clairement la propriété de Depotium, considérant tant la nouvelle valeur demandée, de 2 739 300$, ainsi qu'en raison des deux documents annexés par le demandeur à la DDRL - malgré l'identification correcte de l'adresse et du numéro de lot de la propriété, le nouveau système de DDRL a calculé automatiquement le montant du droit requis pour valider une demande de révision sur la base du numéro matricule erronément inscrit, soit sur celui de InfraMtl - le paiement calculé automatiquement par le système de DDRL a donc été de 77$, au lieu de la somme de 540$ qui aurait dû être payé - Le Tribunal est cependant d'avis, sur la base de tous ces éléments que la preuve révèle clairement que Depotium a bel et bien validement déposé une DDRL sur le formulaire prescrit et visant sa propriété clairement identifiée par son adresse et son numéro de lot, ainsi que par sa conclusion de valeur recherchée et les documents annexés et ne portant aucunement à confusion quant à l'objet du litige - le Tribunal retient que c'est le système informatique du DDRL de Montréal qui a demandé automatiquement un paiement de 77$ et que le défaut de ne pas avoir payé la somme réellement requise en fonction de la valeur de sa propriété (540$) ne peut, en l'espèce, être imputable à la requérante, qui a bien démontré sa volonté de procéder au dépôt d'une DDRL et du paiement du droit requis - le Tribunal est d'avis que la forme ne doit pas l'emporter sur le fond et que la rigidité d'un nouveau processus de demande de révision en ligne ne doit pas mettre en péril le processus légitime et légal de demande de révision pour contester l'exactitude de la valeur inscrite au rôle -les systèmes informatiques se doivent d'être au service du processus de dépôt en ligne de demande de révision et non leurs maîtres - le Tribunal est d'avis qu'il n'y a jamais eu méprise ou confusion ou même un quelconque doute sur l'objet du litige entre les deux experts; tous leurs échanges courriels, tant avant le dépôt du rôle qu'après le dépôt de la demande de révision ont toujours porté sur l'unité d'évaluation de Depotium, par ailleurs correctement identifiée par son adresse et son numéro de lot, tout en faisant référence à un numéro matricule déjà utilisé par Montréal concernant la propriété de Depotium, tel qu'en fait foi le dossier de propriété déjà expédié par l'expert Alain Cayer – la requête en irrecevabilité de la Ville de Montréal est rejetée. (statut: décision finale)

AOÛT 2025

***Bel-Air Tremblant ULC* c. *Municipalité de la Conception & MRC des Laurentides* – 7 août 2025 - 2025 QCTAQ 08180**
La municipalité de La Conception et la MRC des Laurentides déposent au TAQ une demande en irrecevabilité des neuf recours intentés par la société Bel-Air Tremblant ULC (partie requérante) au motif que les unités d'évaluation concernées ont fait l'objet d'une entente en vertu de l'article 138.4 *LFM* - au soutien de leur demande en irrecevabilité, les intimées allèguent qu'en signant les neuf formulaires de réponse de l'évaluateur, la Requérante a conclu avec les parties intimées une entente au sens de l'article 138.4 et qu'une fois cette entente conclue, la requérante perd la faculté de former un recours devant le TAQ en vertu de l'article 138.5, ce qui lui aurait été autrement permis - les intimées soutiennent que le TAQ n'a qu'une compétence d'attribution qui lui est allouée par la *LJA* et qu'ainsi seule la Cour Supérieure pourrait prononcer la nullité d'une entente conclue aux termes de l'article 138.4 - décision du TAQ: l'article 32 *LJA* est inchangé depuis la décision *Khvastova* et le principe de l'absence de compétence juridictionnelle du TAQ en matière d'annulation d'une entente conclue en vertu de l'article 138.4 *LFM* demeure toujours applicable si des modifications sont proposées dans une réponse de l'évaluateur à une demande de révision administrative et en conséquence, seuls les tribunaux civils ont compétence pour le faire. Les demandes de révision sont déclarées irrecevables. (statut inconnu)

***Ville de Laval* c. *VC. SEC* – 12 août 2025 – 2025 QCCQ 2674**
Centre commercial «Galeries Laval» - jugement rejetant les appels de Laval (terrain excédentaire, bail du Cegep Montmorency & loyer économique de certains espaces) et des Galeries Laval (détermination du tga) à l'encontre de la décision rendue par le TAQ en mars 2023.(statut: permission d'en appeler de Ville de Laval non encore entendue sur la question du terrain excédentaire)

SEPTEMBRE 2025

***Centre régional Châteauguay inc.* c. *Ville de Châteauguay* – 10 septembre 2025 – 2025 QCCA 1109**
Le requérant demande la permission de porter en appel un jugement de la Cour supérieure rejetant sa demande de pourvoi en contrôle judiciaire contestant la décision de l'intimée de ne pas déposer un rôle triennal pour les années

Jurisprudence

2019, 2020 et 2021, ce qui, aux termes de l'article 72 *LFM*, a eu pour effet de rendre applicable, pour l'année 2019, le rôle triennal 2016-2017-2018 - la Cour est d'avis que les moyens d'appel soulèvent des questions relatives au cadre juridique régissant la décision d'une municipalité de ne pas déposer un rôle triennal satisfont aux exigences de l'article 30 al. 3 *C.p.c.* et qui méritent l'attention de la Cour – la permission d'en appeler est donc accordée. (statut: audition au mérite à venir)

8220506 Canada inc. (***Autrefois 4Degrés Colocation inc.***) ***c. Ville de Montréal*** **- 10 septembre 2025 -2025 QCCQ 4359**

La requérante demande la permission de porter en appel une décision du TAQ quant à l'inscription au rôle de certains équipements utilisés dans les opérations d'un centre de traitement de données – la permission est accordée quant aux questions suivantes:

1) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en adoptant une interprétation historique restrictive de l'article 65, al. 1, par. 1° de la LFM, ignorant son évolution et son application aux réalités industrielles modernes?
2) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en faisant abstraction des critères établis par l'article 65 de la LFM et en leur substituant ou en ajoutant des critères additionnels qui ne figurent ni dans la LFM ni dans la jurisprudence applicable?
3) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en adoptant une interprétation de l'article 65 de la LFM privilégiant une analyse axée sur la vocation de l'immeuble et le secteur d'activités de ses utilisateurs, plutôt que sur les activités qui y sont exercées pour déterminer si celles-ci correspondent à de la production industrielle?
4) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en omettant d'appliquer la présomption irréfragable prévue à l'article 906 C.c.Q. et en écartant, sans justification, la preuve d'expert confirmant la nature physique de l'électricité dans le cadre du processus de transformation se déroulant dans les serveurs, dans le contexte de l'application de l'article 65 LFM ?
5) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable a) en adoptant une interprétation de l'article 174 de la LFM axée sur la portée du terme «travaux», sans considérer la portée donnée à ce terme par la jurisprudence et en omettant de se prononcer sur la distinction prévue par le législateur entre les termes «bâtiment» et «immeuble» dans le cadre de cette disposition (art. 174, par. 7°) et b) en concluant que l'absence des motifs justifiant une modification de la valeur au rôle dans un certificat de modification n'invalide pas ce certificat (art. 174, par. 8°)?
6) Le TAQ a-t-il commis une erreur révisable en concluant que 4Degrés avait le fardeau de la preuve et que la valeur de l'Immeuble était supérieure à celle indiquée au rôle d'évaluation foncière ?

Martin Gagnon c. Municipalité de Lanoraie & MRC D'Autray **- 25 septembre 2025 -2025 QCTAQ 09395**

Requête en irrecevabilité de la MRC et requête en dommages du requérant: 1) le TAQ son absence de compétence pour attribuer à la partie requérante les conclusions subsidiaires qu'elle réclame en matière de dommages, de compensation pour des frais, d'une condamnation pour stress et inconvénients, de jugement déclaratoire, de demande d'excuses officielles et autres dédommagements. 2) L'avocate de la MRC a signé la requête en irrecevabilité présentée devant le Tribunal avant même qu'elle ne soit mandatée par résolution par la municipalité de Lanoraie et la MRC D'Autray - le Tribunal estime que Me Chagnon a procédé correctement - le mandat spécifique pour le dossier de M. Martin Gagnon a été donné par une résolution du comité administratif de la MRC D'Autray (L'OMRÉ) en date du 30 avril 2025, soit antérieurement à la signature de la requête en irrecevabilité par Me Chagnon le 2 mai 2025 - cette seule résolution de la MRC D'Autray (L'OMRÉ) était suffisante pour permettre à la firme d'avocats Bélanger-Sauvé (Me Chagnon) à agir dans le présent dossier - Me Chagnon a donc agi dans l'intérêt d'une cliente de la firme d'avocats à laquelle elle appartient en temps utile. La prétention de la partie requérante sur ce point est non-fondée et doit donc être rejetée et 3) La partie requérante a passé outre à ce qui lui était demandé et a introduit sa DDR et son recours directement devant le TAQ[16] (Pièce P-6) et a agi de son propre chef à l'encontre des principes exigés par la LFM dont elle était parfaitement informée.

OCTOBRE 2025

Ville de Québec* c. *Les Jardins de Vérone inc. **– 16 octobre 2025 - 2025 QCCQ 2733**

La Cour suprême du Canada autorise la Ville de Québec d'en appeler de l'arrêt rendu par la Cour d'appel quant à l'interprétation de l'article 244.36 (description de la catégorie des terrains vagues desservis) et plus particulièrement sur ce qui constitue un «terrain vague» au sens de cet article.■