

LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



PROJET DE LOI 104

HIVER 2026

Nouvel article 45.1 LFM:
Une modification
législative significative

Un homme,
une profession: Alain Raby
en 5 mouvements

Un projet porteur de changement:
l'implantation d'un environnement
géomatique à la Ville de Montréal
dédié à l'évaluation foncière



SOMMAIRE

HIVER 2026

VOL 53 N° 3

3

Mot du président

5

Nouvel article 45.1 LFM
Une modification législative significative

8

Un projet porteur de changement:
l'implantation d'un environnement
géomatique à la Ville de Montréal dédié
à l'évaluation foncière

11

Un homme, une profession:
Alain Raby en 5 mouvements

14

Évaluation d'érablières

17

Le test déclencheur

19

Les arrivées internationales au
Québec sont de plus en plus les visiteurs
venant de l'extérieur des États-Unis

21

L'IA au service de l'évaluation foncière:
Deux cas concrets sur le terrain

24

Un brin d'histoire
L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec
et l'évaluation municipale

27

Il y a 130 ans, l'ancêtre d'internet
et des moteurs de recherche
était créé en Belgique

30

Économie & finance

33

Actualités

35

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

La présente édition du Faisceau s'inscrit dans un contexte charnière pour la profession d'évaluateur municipal au Québec. À l'heure où nos pratiques, nos outils et nos responsabilités évoluent rapidement, il est plus que jamais essentiel de prendre un moment de recul, de réflexion et de dialogue collectif. Cette revue en témoigne avec éloquence, en abordant des sujets à la fois structurants, actuels et porteurs pour l'avenir de notre discipline.

Le projet de loi no 104 constitue sans contredit l'un des éléments centraux de cette période de transition. Les tenants et aboutissants de cette réforme, tout comme ses impacts concrets sur l'exercice de l'évaluation foncière, soulèvent des questions légitimes quant à la reconnaissance de notre expertise, à la sécurité juridique de nos actes et à l'équilibre entre efficacité administrative et respect des principes fondamentaux de l'équité fiscale. Les échanges engagés avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation s'inscrivent dans cette volonté de contribuer de façon constructive, rigoureuse et responsable à l'évolution du cadre législatif, dans l'intérêt tant des municipalités que des citoyens.

À ces enjeux s'ajoutent les récentes décisions des tribunaux, notamment celle de la Cour supérieure dans l'affaire Homburg et celle de la Cour d'appel du Québec dans Les Jardins de Vérone inc., qui viennent illustrer, une fois de plus, la complexité croissante de l'environnement dans lequel s'exerce l'évaluation foncière. Ces jugements rappellent que notre profession évolue dans un cadre où les attentes, les interprétations et les risques juridiques se multiplient, accentuant les défis professionnels auxquels nous sommes collectivement confrontés et exigeant un niveau toujours plus élevé de rigueur, de jugement et de cohérence.

Par ailleurs, plusieurs articles de cette édition démontrent à quel point l'évaluateur municipal demeure au cœur des grandes transformations économiques, territoriales et sectorielles. Qu'il s'agisse de l'évaluation de l'acériculture, de la valeur des parcs, du secteur hôtelier ou encore de la gouvernance des systèmes d'information géographique, ces thématiques rappellent que notre rôle dépasse largement la détermination d'une valeur foncière: il participe directement à la crédibilité des décisions publiques et à la confiance envers le régime fiscal municipal.

L'évolution rapide des technologies, notamment en matière d'intelligence artificielle et d'outils informationnels, nous interpelle également comme communauté professionnelle. Elle nous invite à réfléchir ensemble à leur intégration responsable, à partager nos expériences et à maintenir des standards élevés de qualité et de transparence. Dans ce contexte, la force du collectif, l'échange de bonnes pratiques et la formation continue deviennent des leviers essentiels pour relever les défis à venir.

Enfin, cette édition du Faisceau met en lumière la richesse humaine et professionnelle de l'AÉMQ. À travers les chroniques, les entrevues, la jurisprudence et l'actualité de nos membres, elle témoigne d'un engagement soutenu et d'un profond attachement à la profession. Dans une période marquée par des transformations législatives, technologiques et jurisprudentielles importantes, notre capacité à demeurer unis, mobilisés et solidaires constitue sans aucun doute l'une de nos plus grandes forces. C'est ensemble que nous continuerons à faire reconnaître la valeur et la pertinence de l'évaluation municipale au Québec.

Bonne lecture à tous! ■



Rendez-vous annuel 2026
27 au 29 mai

S'adapter

Soyez des nôtres !



Hôtel Delta
Saguenay par
Marriott et
Centre des Congrès

**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.



©Laurent-Silvani_2016



Association
des évaluateurs
municipaux
du Québec

Nouvel article 45.1 LFM

Une modification législative significative

Par M^e Louis Bouchart d'Orval, avocat - Service des affaires juridiques - Ville de Laval

Dans le cadre de l'adoption en novembre dernier d'un projet de loi omnibus¹, l'Assemblée nationale a modifié plusieurs articles de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Les notes explicatives au projet de loi annonçaient comme suit les modifications proposées:

En matière de fiscalité municipale, la loi apporte diverses modifications, notamment afin de permettre à toute municipalité de délivrer un permis ou un certificat avant le paiement d'une contribution destinée à financer des travaux ou des services municipaux lorsque le requérant prend l'engagement de payer cette contribution suivant les modalités et les garanties financières que la municipalité prévoit par règlement. Elle prévoit que les municipalités qui ont l'intention d'établir ou de modifier un secteur aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale doivent adopter une résolution exprimant cette intention et leur permet alors de demander le dépôt d'un rôle préliminaire. Elle permet également à une municipalité d'accorder un crédit de taxes à l'égard des terrains devenus vagues à la suite d'un sinistre.

En bref, le législateur entendait donc essentiellement modifier des dispositions d'incidence fiscale. Or, un amendement au projet de loi de nature à modifier le quotidien des évaluateurs fut adopté en cours de route: une modification de l'article 45.1 quant à l'étendue du faisceau des droits devant être considéré dans la détermination des valeurs de certains immeubles. Inopinée, cette modification de l'article 45.1 significative en ce que cet article est dans la section II du Chapitre V de la loi, sous-section intitulée «Valeur des immeubles portés au rôle»... le pain quotidien des évaluateurs municipaux.

Contexte d'adoption de l'article 45.1 en 1992

L'article 45.1 fut inséré afin de contrer l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans les affaires *Communauté urbaine de Montréal c. L. G. Plaza inc.*² et *Communauté urbaine de Montréal c. Placements Ansec ltée*³. La Cour y avait rejeté dans les termes suivants la théorie du faisceau des droits:

¹Projet de loi n°104 intitulé «Loi modifiant diverses dispositions afin notamment de donner suite à certaines demandes du milieu municipal» - adopté après modification le 11 novembre 2025 et devenu, après sa section le chapitre 33 des Lois du Québec de 2025.

²1992 CanLII 3420 (QC CA).

³1992 CanLII 3419 (QC CA).

Qu'est-ce donc que la théorie du faisceau des droits? La théorie du faisceau des droits tire son origine du démembrement des divers éléments et des divers droits dont l'addition représente l'ensemble des droits qui se retrouvent dans un même immeuble. En common law, on semble admettre que les différentes «estates» dont la somme compose la valeur totale de l'immeuble sont divisibles et ont chacune une valeur monnayable, indépendante des autres et qu'il faut considérer comme une partie des droits réels existant sur l'immeuble. C'est l'ensemble de ces droits qui forment le faisceau. Autrement dit, il ne s'agirait pas d'évaluer simplement le droit du propriétaire, mais également, par exemple, celui du créancier hypothécaire ou du bénéficiaire d'une servitude et même, le cas échéant, du locataire. (...)

Pour conclure, je suis donc d'avis que les prétentions de la C.U.M. ne peuvent être retenues. Comme je l'ai déjà mentionné, je ne me prononce pas sur la valeur intrinsèque de la théorie du faisceau des droits et je ne doute pas non plus qu'en l'adoptant, le B.R.E.F. ait tenu pour acquis qu'elle est plus conforme aux principes d'équité fiscale que la théorie voulant qu'on doive lier la valeur réelle d'un immeuble pour fins de taxation à une supposée valeur marchande qui dépend essentiellement d'une vente hypothétique entre deux personnes qui n'ont d'existence que sur papier. Mais, comme je l'ai déjà dit, il ne s'agit pas ici de porter un jugement de valeur sur le choix qu'a fait le législateur québécois, en décidant comme il l'a fait. Il s'agit, tout simplement, de voir si la théorie du faisceau des droits peut coexister avec les textes de loi adoptés.

Je suis donc d'opinion que le contexte législatif, tel qu'il existe actuellement, ne permet pas l'application de la théorie du faisceau des droits et que, pour cette raison, l'appel de la C.U.M. doit être rejeté et le jugement de la Cour du Québec confirmé.

Adoption de l'article 45.1

Dans les semaines suivant le prononcé de ces arrêts, le législateur convint avec la *Communauté urbaine de Montréal* de l'adoption de l'article 45.1⁴:

⁴LQ 1992, c. 53, a.2 - à la suite de son adoption, la Communauté urbaine de Montréal s'était désistée de sa demande de permission d'en appeler à la Cour suprême.

45.1. Pour l'application des articles 43 à 45, le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

Dans un arrêt rendu au cours des mois qui suivirent⁵, la Cour d'appel prit acte de l'adoption de cet article et cita les propos tenus par le ministre des Affaires municipales de l'époque, monsieur Claude Ryan, quant à l'opportunité de cette modification législative:

Mais le pouvoir ultime dans la société, il appartient au législateur. Puis le législateur doit agir non pas en fonction de la lettre de la loi, mais de l'équité, de la justice. Si la loi n'est pas juste, il faut qu'il la redresse. Là, je pense que c'est ça que nous essayons de faire (p.1945).

Nouveau libellé l'article 45.1

Tel que récemment modifié, l'article est dorénavant le suivant:

45.1. Pour l'application des articles 43 à 45, le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire à l'égard de l'unité d'évaluation.

Le premier alinéa ne s'applique pas à l'égard ;

1° d'un logement à loyer modique ou modeste ;

2° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation, notamment en tant que logement abordable, conclu avec la Société d'habitation du Québec, une municipalité, le gouvernement, l'un de ses ministres ou organismes ou la Société canadienne d'hypothèques et logement ;

3° d'un logement qui fait l'objet d'un accord d'exploitation conclu avec une personne autre que celles mentionnées au paragraphe 2° et dont le loyer est déterminé selon des critères prévus par un programme mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (chapitre S-8) ;

4° d'un logement compris dans une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation au nom d'un office d'habitation.

Sans vouloir me prononcer quant à la portée de cette modification, il m'importe de reproduire ici les propos tenus en commission parlementaire par la ministre des Affaires municipales quant à l'objectif recherché⁶:

⁵ *Communauté urbaine de Montréal c. Avor Realty corp.*, 1993 CanLII 3810 (QC CA)

⁶ Québec. Assemblée nationale. Commission de l'aménagement du territoire. « Étude détaillée du projet de loi 104 — *Loi modifiant diverses dispositions afin notamment de donner suite à certaines demandes du milieu municipal* », Journal des débats: commissions parlementaires, Vol. 48, no 4, 2e sess., 43e lég., 22 octobre 2025, à la page 104.

En commentaire, cet amendement aurait pour effet de modifier la méthode d'évaluation d'un immeuble qui contient des logements sociaux ou abordables, afin de tenir compte, dans le calcul de sa valeur, des limites liées à la détermination des loyers de ces logements. Actuellement, l'article 45.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* fait en sorte qu'aux fins de l'évaluation foncière d'un immeuble à logement, l'on doit considérer que le loyer payé par un locataire est similaire à celui payé pour un logement semblable sur le marché. Donc, c'est ça. En fait, c'est pour uniformiser la méthodologie parce que les... Évidemment, quand il y a des ententes, par exemple, avec la SHQ où maintenant, on fait affaire avec des fonds capitalisés pour essayer de favoriser la construction. Donc, il y a des ententes qui contraignent un peu artificiellement par rapport aux valeurs du marché le prix des loyers. Et là, ces immeubles-là sont taxés de la même façon alors que, dans le fond, ils n'ont pas accès aux revenus de location normaux. Bref, je pense que mes collègues doivent... doivent bien le comprendre, là. Alors, on vient l'ajuster.

Appelée en renfort de la ministre, la sous-ministre adjointe aux Infrastructures, fiscalité et finances municipales⁷ s'exprime comme suit:

Même chose, c'est une situation avec laquelle les évaluateurs sont assez habitués de travailler. Parfois, ça va être du commercial et du résidentiel dans le même bâtiment, par exemple, où il va y avoir des usages... nous, c'est ce qu'on appelle des « usages distincts ». Donc, dans ce cas-ci, ça va être en proportion de l'immeuble, c'est-à-dire que, s'il y a six logements abordables au sein de l'immeuble et qu'il y a un commerce, par exemple, et d'autres... et d'autres usages qui sont faits, bien, l'évaluateur, lui, va devoir qualifier dans le fond ce qu'on appelle une répartition fiscale. Donc, il va établir sur le total de la valeur qu'est-ce qui... quelle est la valeur de cette portion-là de l'immeuble, de cette portion-là de l'immeuble en fonction du marché. Donc, il va devoir considérer chaque portion. Ce n'est pas parce qu'il y aurait, par exemple, la moitié de l'immeuble qui est dédié à du logement social qu'il doit changer la totalité de sa méthode d'évaluation. Elle va s'appliquer sur le logement social. S'il y a des logements, je les appellerais standard, par exemple, pour lesquels il n'y a pas de limitation de loyer au sein du même immeuble, il va devoir les considérer aussi.

Effectivement, c'est-à-dire que l'évaluateur va devoir considérer les vrais loyers en quelque sorte. Dans le fond,

⁷ Madame Érika Desjardins-Dufresne – *ibid.*, à la page 105.

l'information... ce qu'il faut... ce qu'il faut comprendre par rapport au système actuel, c'est qu'en ce moment, l'évaluateur travaille souvent parce que, là aussi, il y a un certain manque d'uniformité. C'est ce qu'on vient uniformiser ici, mais l'évaluateur travaillait souvent sur ce qu'on appelle un loyer moyen du marché, tu sais.

Voilà donc le nouveau libellé de l'article, l'objectif recherché et les débats parlementaires afférents. En apparence, cela ne sera peut-être pas suffisant pour en saisir la pleine portée... mais au moment d'écrire ces lignes, le soussigné apprend que la ministre responsable de l'habitation vient tout juste de déposer un projet de loi⁸ par lequel, notamment :

- une nouvelle loi intitulé «Loi visant à favoriser l'accès au logement» serait édicté, loi comprenant une définition de ce que sont «un loyer abordable» et «un loyer modeste».
- une nouvelle modification à l'article 45,1 LFM par lequel le mot «abordable» serait remplacé par le mot «modeste».

⁸Loi édictant la Loi visant à favoriser l'accès au logement et modifiant diverses dispositions concernant le domaine de l'habitation, projet de loi 20;

Une fois ces dispositions adoptées⁹, les évaluateurs municipaux pourront mesurer la charge de travail additionnelle occasionnée par ce qui est, à toutes fins pratiques, une modification de valeur réelle pour certains types de propriété. Mais pour ce faire, il faudra s'assurer de leur portée en ayant recours – au besoin – aux enseignements de la Cour suprême¹⁰ quant à l'interprétation d'un texte législatif, à savoir que le sens d'une disposition législative est établi en fonction de son texte, de son contexte et de son objet et qu'il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'économie de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur.

Veillez finalement noter que l'article 45,1 tel qu'il se lisait avant sa modification continue de s'appliquer l'égard de tout rôle d'évaluation foncière dont l'entrée en vigueur est antérieure au 1^{er} janvier 2027¹¹. ■

⁹« Il n'est jamais trop tard pour bien faire » - vieux proverbe français.

¹⁰Canada (Ministère de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov, 2019 CSC 65; Telus Communications inc. c. Fédération canadienne des municipalités, 2025 CSC 15.

¹¹LQ 2025, c. 33, article 98.

Expertise en évaluation et ses domaines connexes :



Évaluation foncière



Géomatique et rénovation cadastrale



Évaluation immobilière pour fins diverses



Évaluation d'envergure sur la scène internationale



Évaluation de complexes industriels

Nos bureaux :

Joliette
Lévis
Mont-Joli

Rouyn-Noranda
Sainte-Adèle
Saint-Léonard

Sept-Îles
Thetford Mines
Sorel-Tracy

évimbec



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



Un projet porteur de changement : l'implantation d'un environnement géomatique à la Ville de Montréal dédié à l'évaluation foncière

Par France Mousseau, É.A., Évaluatrice de la Ville de Montréal — Directrice de l'évaluation foncière

La Direction de l'évaluation foncière (DÉF) : un rôle stratégique à l'échelle métropolitaine

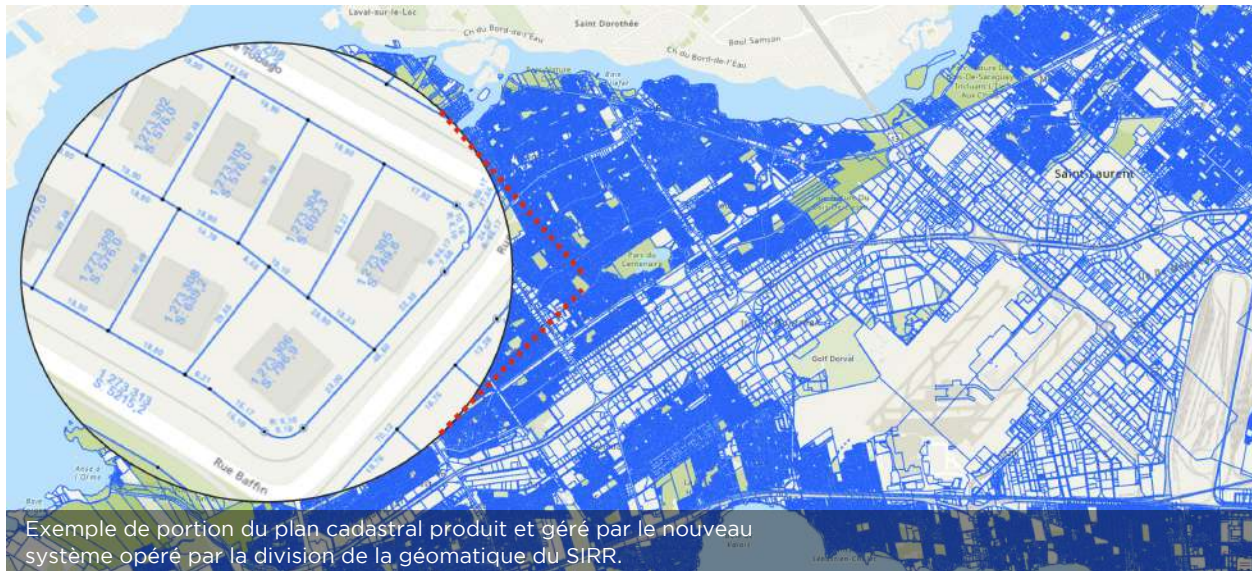
La Direction de l'évaluation foncière (DÉF) de la Ville de Montréal a le mandat de confectionner les rôles d'évaluation, de les défendre, de les tenir à jour et d'inspecter l'ensemble des propriétés des 16 villes liées de l'agglomération de Montréal. Cela représente plus de 514 000 unités d'évaluation, dont près de 190 000 unités d'évaluation verticales, majoritairement en copropriétés. Ces unités d'évaluation sont regroupées en plus de 3 800 unités de voisinage et reposent sur plus de 650 000 lots. Pour mener à bien l'ensemble de ses opérations, la DÉF compte environ 175 employés.

Conformément au Manuel de l'évaluation foncière du Québec (MEFQ), la DÉF doit constituer et maintenir à jour les quatre fichiers permanents :

- Le fichier des mutations immobilières;
- Le système d'information géographique (SIG);
- Le fichier des dossiers de propriété;
- Le fichier des unités de voisinage.

Ils sont les documents de références essentiels aux quatre grandes activités de toute municipalité.

La gestion d'un tel volume d'informations requiert des solutions informatiques importantes, notamment en ce qui concerne les systèmes d'affaires en évaluation foncière et en géomatique. Or, la DÉF se trouve actuellement dans une situation où ses systèmes informatiques sont en fin de



Exemple de portion du plan cadastral produit et géré par le nouveau système opéré par la division de la géomatique du SIRR.

vie et sont à être renouvelés. Le présent article montre les grandes lignes de cette transition, et plus précisément dans le domaine de la géomatique.

Une transition organisationnelle amorcée

La DÉF a récemment amorcé un important virage technologique. L'arrivée de nouvelles ressources spécialisées en géomatique permet de remplacer d'anciens processus pour développer de nouveaux outils performants à la fine pointe de la modernité. Les technologies de l'information jouent un rôle déterminant dans le monde du travail actuel, notamment pour faire face à la pénurie de main-d'œuvre, aux défis de rétention des talents et aux exigences croissantes de performance organisationnelle.

La DÉF ne vise pas à se doter d'une expertise complète en informatique et géomatique. Elle mise plutôt sur des ententes et des collaborations clés avec des services de la Ville de Montréal qui possèdent des expertises complémentaires. À l'interne, la DÉF compte néanmoins sur une équipe spécialisée composée d'un conseiller en géomatique senior, des techniciens en géomatique ainsi que de conseillers en analyse et contrôle de gestion, en intelligence d'affaires et en évaluation qui travaillent de manière concertée à la planification, à la réalisation et à la réussite des projets informatiques liés à son domaine d'affaires.

La DÉF assume pleinement son rôle de gardien des données d'évaluation foncière, tel que prévoit la Loi sur la fiscalité municipale (LFM). Cette responsabilité d'imputabilité exige qu'elle s'appuie sur des technologies informatiques robustes, sécuritaires et modernes. Ces technologies doivent être garantes de la fiabilité, de l'intégrité et de la pérennité des données.

Une transition technologique inscrite dans une démarche de modernisation

Sur le plan technologique, la DÉF a amorcé une phase structurante de modernisation de ses solutions d'affaires et de ses processus de travail. Cette démarche se concrétise notamment par la mise en œuvre d'un projet d'envergure visant le renouvellement du système de gestion en évaluation foncière, afin de l'aligner sur les besoins actuels et futurs de l'organisation.

Le nouveau système de taxation et d'évaluation foncière (STEF) intégrera de façon cohérente l'ensemble des fonctionnalités liées à l'évaluation foncière et à la taxation. Son volet « évaluation » permettra d'optimiser les pratiques, de simplifier les flux de travail et de soutenir une évolution technologique durable, renforçant ainsi l'efficacité opérationnelle.

Parallèlement, la DÉF déploiera son premier environnement géomatique entièrement dédié à l'évaluation foncière, système d'information géographique en évaluation (SIGEVAL). Ce nouvel environnement, interfacé avec STEF, favorisera des échanges de données bidirectionnels, une meilleure intégration de l'information géospatiale et une optimisation accrue des processus d'affaires, contribuant à une gouvernance des données moderne, robuste et performante.

L'émergence du projet SIGEVAL et son équipe

Le projet **SIGEVAL** s'inscrit dans une démarche proactive d'amélioration continue voulant moderniser les outils, de renforcer les mécanismes de validation et de compléter la mise en œuvre des exigences prévues à la partie 2b du *Manuel de l'évaluation foncière du Québec* (MEFQ).

Dans cette perspective d'amélioration continue, l'arrimage avec d'autres projets corporatifs a constitué un élément déterminant dans la définition du projet SIGEVAL, no-

tamment avec l'infrastructure SIG corporative reposant sur ArcGIS Enterprise et FME Flow. Bien que la prise en compte conjointe des besoins d'affaires de la DÉF et du cadre technologique organisationnel ait soulevé plusieurs défis structurants, ceux-ci ont permis de dégager des solutions concertées et pérennes, favorisant une intégration harmonieuse du projet et renforçant sa cohérence avec l'écosystème technologique corporatif.

L'équipe dédiée au projet SIGEVAL repose sur une collaboration étroite entre le Service des technologies de l'information (STI) et la DÉF. Le STI mobilise des expertises spécialisées en gestion de projet, en analyse, en architecture et en sécurité informatique. De son côté, la DÉF contribue avec un conseiller en géomatique entièrement dédié, qui assume le rôle de pilote du projet, d'analyste et de concepteur du système, en plus de participer au développement de certaines fonctionnalités. La DÉF met également à contribution quatre techniciens en géomatique responsables de la production des données SIG.

Les conditions préalables au projet SIGEVAL : un nouveau système de gestion des données cadastrales

Depuis le début de la réforme cadastrale, vers la fin des années 90, deux unités d'affaires gèrent et traitent en parallèle les opérations cadastrales reçues du MRNFQ : la DÉF et la Division de la géomatique du Service de l'infrastructure du réseau routier (SIRR). Dans les deux cas, les méthodes de travail, développées pour répondre aux besoins de leur époque, ont progressivement mis en évidence la nécessité d'une modernisation et d'une harmonisation afin de renforcer la qualité et la cohérence des données à long terme.

Les approches alors en place ont mis en évidence la pertinence de converger vers une solution unifiée et évolutive afin d'alimenter efficacement le futur environnement SIGEVAL. Dans cette optique, la DÉF et la Division de la géomatique ont, d'un commun accord, pris l'initiative de réviser leurs pratiques et de mettre en commun leurs expertises pour concevoir un nouveau système de gestion des données cadastrales.

Cette démarche collaborative s'est concrétisée par une entente structurante entre les deux unités d'affaires, dans laquelle la DÉF assume la conception, le développement et l'amélioration continue du système, tandis que la Division de la géomatique, à titre de propriétaire, en assure l'exploitation et l'évolution.

Mis en production en septembre 2025, le nouveau système de gestion des données cadastrales répond désormais aux besoins des deux unités d'affaires au sein d'un flux de traitement intégré et harmonisé. Il contribue de manière

significative à l'amélioration de l'intégrité des données, tout en optimisant les délais et l'efficacité opérationnelle.

Que contiendra le SIGEVAL

SIGEVAL contiendra au terme de son implantation une série de fonctionnalités permettant de combler la totalité des besoins d'affaires immédiats pour ce qui est de la géomatique :

- Intégration des données cadastrales provenant du nouveau système de gestion de données cadastrales.
- Tenue à jour (opérations cadastrales, morcellement et autres mises à jour).
- Diffusion par des applications cartographiques WEB.
- Transfert des SIG aux villes liées de l'agglomération et aux partenaires gouvernementaux.

Analyse pour la confection des rôles et le suivi opérationnel tel que : le maintien de l'inventaire, la collecte de données économiques.

Le projet vise l'implantation de toutes ses fonctionnalités et la création des SIG pour les 16 villes liées. L'étape de création s'échelonne sur deux ans.

Donner un héritage durable à la métropole

À travers le projet SIGEVAL, la Direction de l'évaluation foncière porte une vision qui dépasse la modernisation technologique. Il s'agit de laisser un héritage durable à la Ville de Montréal, à titre de métropole, en la dotant d'outils technologiques modernes et évolutifs, capables de soutenir des décisions éclairées, cohérentes et responsables en matière d'aménagement, de fiscalité et de développement du territoire.

En intégrant pleinement l'information géospatiale à l'évaluation foncière, SIGEVAL permet de mieux comprendre, analyser et gérer le territoire, aujourd'hui comme demain. Il renforce la capacité de l'agglomération à s'appuyer sur des données fiables, intégrées et accessibles pour orienter leurs choix stratégiques, dans un contexte de croissance, de densification et de transformation urbaines.

Ainsi, SIGEVAL ne constitue pas seulement un projet technologique : il représente un legs organisationnel et institutionnel, au service de la gouvernance publique, de l'équité fiscale et d'une planification territoriale durable, au bénéfice des générations actuelles et futures. ■

Un homme, une profession: Alain Raby en 5 mouvements

Par **Éric Racine, É.A.**, directeur du service de l'évaluation de la ville de Québec

J'avais rendez-vous avec lui dans un café de la basse-ville de Québec. Par miracle, j'y arrive avant lui. Il se présentera pile à l'heure. J'ai ajusté ma montre! Le temps de commander un café, et déjà la machine à jasette était lancée. Trois heures d'entrevue, deux bons parleurs... imaginez l'ampleur du défi de synthèse auquel je fais face en sortant de cette rencontre aussi dense qu'enrichissante. Comment vais-je m'y prendre pour plonger dans l'univers d'Alain Raby? Quoi qu'il en soit...

1. La genèse et le hasard

À ma première question sur ses débuts, Alain me ramène bien avant les rôles d'évaluation, directement sur la ferme familiale où, en bon aîné, son destin aurait pu être tracé : reprendre la terre. Rien, absolument rien, ne laissait présager une carrière en évaluation foncière. Sauf peut-être un certain talent pour les études — il avait sauté une année au primaire — et un faible parfaitement assumé pour le français.

Les choses prennent une toute nouvelle tournure en juillet 1974. Le service de placement de l'Université Laval lui dénicher son premier emploi d'été. Notre étudiant débarque dans une firme d'ingénieurs à laquelle se greffe un service d'évaluation nommé Servitech Inc. C'est là que le hasard frappe et qu'il rencontre son tout premier patron : un certain Robert Lamontagne. La vague de travail lié aux « nouveaux rôles scientifiques » justifie l'embauche de la verte recrue, qui ne sait même pas ce qu'est l'évaluation foncière municipale. Sous l'enseignement de son chef d'équipe, le jeune Alain — oui, il a déjà été jeune — découvre un univers qui le captivera : inspections, fiches, présentations publiques, premiers dépôts de rôles, informatisation. Dix ans d'apprentissage intensif, de 1975 à 1985, qui le propulseront ensuite vers le ministère des Affaires municipales. La suite, comme on dit, allait marquer durablement notre profession.

2. Moults réalisations... et deux surprises

À un moment de notre entretien, je demande à Alain de nommer les réalisations dont il est le plus fier. Question piège, croyais-je. Comment choisir dans une carrière où les accomplissements s'empilent davantage qu'un rôle format papier? Je m'attendais à une hésitation, un « Ouf... par où commencer? ». Mais non. Alain me répond du tac au tac : le **cours sur l'évaluation foncière municipale et HistÉval**.



Hein? Vraiment? On parle pourtant ici **du père de plusieurs avancées majeures** : le sommaire universel des rôles (1988), les indicateurs de performance (1989), le fameux volume 2 du MEFQ (1994), la révision administrative (1997), la signature exclusive des rôles par les évaluateurs agréés (1999), les guides industriels (2001, 2005), la modernisation des dossiers (2010)... et j'en passe. Sans oublier des années de comités, de conférences, de formations et un Prix Mérite du Conseil interprofessionnel du Québec, qui ne lui a certainement pas été remis par tirage au sort.

Alors, pourquoi ces deux choix ?

Alain sourit : « Parce que c'est ma contribution personnelle ! » Créer et structurer des connaissances dans un cahier, enseigner pendant vingt ans à environ 400 personnes... pour lui, c'est plus qu'une réalisation : c'est un legs. Une manière de compléter la formation universitaire et de présenter l'évaluation foncière municipale sous l'égide de l'Ordre des évaluateurs agréés.

Quant à HistÉval, sa fierté est simple et touchante : documenter l'histoire de l'évaluation foncière du Québec et y laisser, discrètement, son nom. « Je l'ai fait pour la cause », dit-il.

Et lorsqu'il doit réduire son palmarès à trois réalisations majeures de son passage au Ministère, il cite :

1. Le Volume 2 MEFQ – Processus d'évaluation (1994);
2. La Révision administrative (1998);
3. La mise au rôle des biens industriels (2001) et la modernisation.

Des piliers encore solides aujourd'hui.

J'aborde sa contribution à l'avancement du domaine au sens large et Alain opère une subtile pirouette : il déplace immédiatement la discussion vers sa manière de travailler, plutôt que vers ses trophées professionnels. Pour lui, l'essentiel se trouve dans la méthode. Il évoque un **enthousiasme et un optimisme constants**, doublés d'une conviction profonde : pour réussir un projet, il faut savoir l'aborder de façon positive avec les parties prenantes. Il reconnaît avoir parfois exercé une main de fer dans un gant de velours — la fonction l'exigeait. Mais au final, il aura été un véritable catalyseur.

Alain souligne, avec un réalisme teinté d'humour, que le plus grand défi dans le secteur public reste la **résistance au changement**. Voilà qui donne à réfléchir... et qui illustre surtout le leadership qu'il a incarné : calme, structuré, patient, mais obstinément déterminé. Un leader qui ne s'impose pas par l'autorité, mais par la cohérence.

3. Évolution et inquiétude

Après près de 50 ans sur la patinoire, Alain possède un regard privilégié sur l'évolution de la profession. « Nous sommes partis de loin », lance-t-il, évoquant sans détour les années 1960 où l'évaluation foncière relevait davantage du folklore local que de la discipline professionnelle. « On est passés d'artisans à professionnels reconnus », résume-t-il. Et il n'exagère pas : régionalisation, informatisation, rôles triennaux... la profession a été reconstruite de fond en comble.

Pour lui, il existe deux mondes : **avant et après 1972**. Cette année pivot pose les bases de la profession moderne.

Je tente une question plus pointue : « Et les récents amendements ? Les sous-catégories, les nouveaux secteurs de taxation... tu en penses quoi ? » L'homme d'expérience ne bronche pas. Il répond avec une sérénité forgée par des années de navigation en eaux troubles : « Ce sont des dispositions fiscales. Et nous avons le nez trop près pour juger. »

De sages paroles, disons-le

Derrière cette prudence, une inquiétude sincère : la profession vit trop souvent à **l'ombre du fiscal**. La reconnaissance citoyenne est faible. La banalisation du rôle de l'évaluateur l'inquiète tout particulièrement, de même que la perte de notoriété, si l'essence même du métier n'est pas protégée.

Je dois vous l'avouer : je crois qu'Alain voit clair. Très clair !

4. Le secret de la sauce

À ma question sur le meilleur conseil à donner pour réussir, sa réponse fuse : « **Écoute !** »

Pour lui, tout commence là. Écouter pour comprendre la « game », repérer les leviers, saisir ce qui motive l'autre. Être enthousiaste aussi — ça paraît simple, mais ça ouvre bien des portes.

Il insiste sur l'importance d'une communication humaine et transparente, même lorsque les dossiers deviennent lourds ou que la température politique grimpe. « Il faut se concentrer sur la commande, le délai, le résultat attendu », dit-il. Influencer plutôt que subir. S'ajuster au contexte. Travailler ce qui peut l'être. Bref, sentir le vent... et éviter de ramer dans le mauvais sens.

« Le vent, ça ne se contrôle pas, me rappelle-t-il. Il faut savoir le lire. »

Il souligne aussi que nous, les évaluateurs municipaux, sommes assis sur une mine d'information : **nous avons les données, mais nous ne les exploitons pas**. « On devrait aussi avoir le savoir qui vient avec, pour briller. » Il me cite alors Pierre Bourgeau, conférencier au congrès de l'AÉMQ de 1989 ! : « Ceux qui ne savent pas parlent, et ceux qui savent ne parlent pas... et vous êtes dans la deuxième catégorie. »

S'il y a une inquiétude à dissiper, cela passera par la nécessité de sortir davantage de l'exécution, d'utiliser la puissance des données et de saisir les occasions d'occuper la place publique.

5. Dans la lorgnette Raby

J'avais hâte de questionner notre homme d'expérience sur sa vision de la profession. Dès que j'aborde le sujet, il revient alors sur un point dont il m'a déjà parlé au cours de nos échanges. Il me confie qu'il sent un désintérêt général et une perte d'attrait de la population et peut-être même des

Un des thèmes du Congrès de l'A.E.M.Q. de 1989 portait précisément sur les communications de l'évaluateur municipal. M. Pierre Bourgault, lui-même communicateur hors pair, émettait à ce moment l'opinion que "peu de gens connaissent réellement le rôle de l'évaluateur municipal". L'essentiel de son message peut se résumer ainsi:

"Que ceux qui connaissent des choses les expriment au lieu de laisser les ignorants en parler à leur place".

Comme l'évaluateur municipal est l'un de ceux qui, dans son milieu, en connaît le plus sur les valeurs immobilières, sur les tendances du marché et sur la fiscalité foncière, il y a là matière à occuper un "terrain" qui nous appartient.

Nous avons la crédibilité requise pour nous exprimer: il n'en tient qu'à nous d'en faire bénéficier les administrateurs municipaux et les citoyens.

décideurs. Aussi, les avancées technologiques alimentent une impression de facilité. Il faudra aller au-delà des opérations, créer du neuf, transformer les moments plus difficiles en opportunités — et certainement pas nous laisser balayer sous le tapis.

« Pour briller, il nous faudra continuer à innover, à prendre notre place. »

Ce fut un immense plaisir d'échanger avec ce ténor de notre profession. J'ai eu le réel sentiment qu'il était fier de ses réalisations, mais surtout de la profession au sens large et des gens avec qui il a collaboré de son mieux pour la faire progresser. J'en ai aussi appris des bonnes, mais ne t'inquiète pas, Alain, je suis un professionnel: je protège mes sources d'information et je respecte les articles 78-79 LFM ...

Et s'il fallait retenir une phrase qui résume Alain Raby et son rapport à notre profession :

« Pour moi, l'évaluation municipale, ce n'est pas une religion... mais je ne me voyais pas faire autre chose. C'est toujours le cas aujourd'hui. »

Amen.■

DUNTON RAINVILLE
AVOCATS et NOTAIRES



MEMBRE DE **SCGLEAL**

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 préoccupations



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

Évaluation d'érablières

Par Marco Fournier, ing.f., É.A., M.Sc.

Introduction / Contexte général

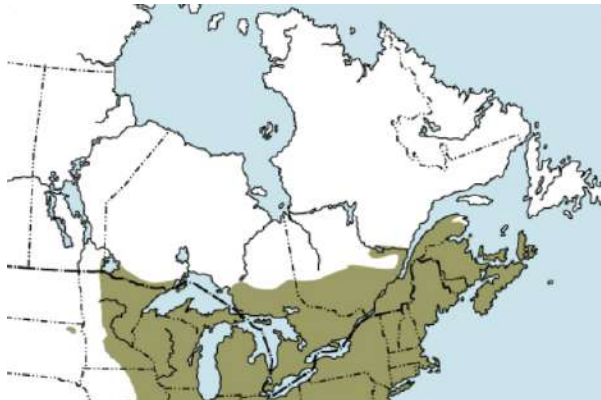
Au Québec, l'exploitation acéricole occupe une place particulière, à la fois économique et territoriale. Si elle est souvent associée à une activité récréative ou patrimoniale, elle constitue également une production agroalimentaire structurée, générant des revenus parfois significatifs et faisant l'objet de transactions immobilières spécialisées.

Pour l'évaluateur immobilier, l'érablière représente un actif hybride : à la fois une propriété foncière, une unité de production contingentée et, dans plusieurs cas, un lieu de villégiature. Cette dualité complexifie son analyse et nécessite une compréhension minimale de son fonctionnement économique.

Cadre économique et structure du marché

La production acéricole repose principalement sur l'érable à sucre et l'érable rouge, bien que l'érable à sucre soit préféré par les producteurs. La répartition géographique explique la forte concentration des exploitations au Québec. Bien que la production existe ailleurs en Amérique du Nord (Figure 1), les entreprises québécoises demeurent dominantes.

Figure 1: Aire de distribution de l'érable à sucre¹

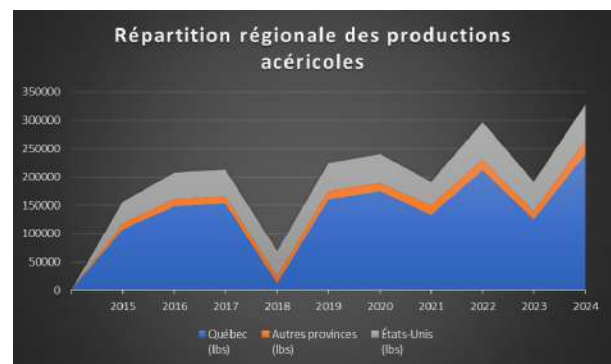


¹Gouvernement du Canada, aire de distribution de l'érable à sucre: <https://aimfc.rncan.gc.ca/fr/arbres/fiche/86>

Entre 2015 et 2024, la production annuelle déclarée de sirop d'érable est passée de 155 663 livres à 328 392 livres, soit plus du double en dix ans (Figure 2). Malgré cette croissance soutenue, la répartition géographique de la production est demeurée relativement stable, environ 70% provenant du Québec.

La production est contingentée et structurée par l'intermédiaire des Producteurs et productrices acéricoles du Québec (PPAQ), ce qui influence directement les revenus, les risques et la valeur marchande des exploitations.

Figure 2: Évolution de la production de sirop d'érable de 2015 à 2024 par région géographique²



Évolution des prix et des revenus

La valeur des productions acéricoles gérées par la PPAQ a plus que doublé entre 2015 et 2024 (Figure 3). Cette croissance est attribuable à la fois à l'augmentation des volumes produits et à celle des prix payés à la livre de sirop.

La comparaison entre l'indice des prix du sirop d'érable et l'indice des prix à la consommation (IPC-Québec) met en évidence une certaine corrélation des deux tendances qui peut s'avérer pertinente dans une perspective d'évaluation à long terme.

Dans l'analyse des érablières, il est important de tenir compte des particularités régionales. La figure 4 illustre la distribution des entreprises et des contingents par région. On y indique, également, le nombre d'entailles par entreprise. Force est d'admettre que les régions n'accueillent pas toutes le même type d'exploitation. Dans les régions qui accueillent les plus

²Producteurs et Productrices acéricoles du Québec. Statistiques acéricoles 2024, page 6 de 31.

grandes entreprises, on retrouve régulièrement des exploitations sur terres publiques ou une mixité publique-privée.

Figure 3: Évolution des prix et des ventes de sirop d'érable³

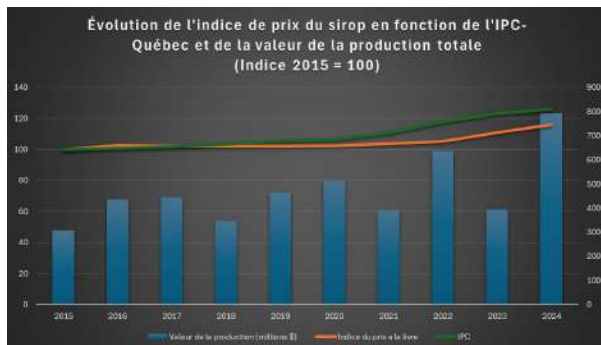
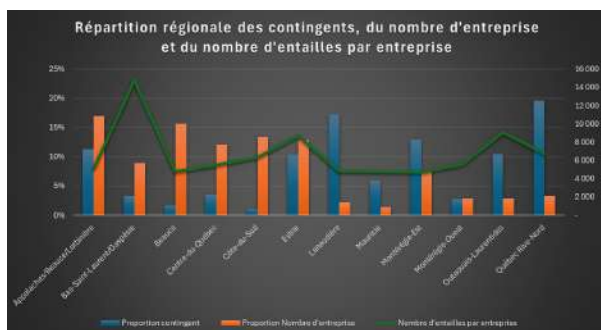


Figure 4: Répartition régionale des entreprises, contingents et entailles par entreprise⁴



Méthodologie et échantillon analysé

Dans le cadre de l'élaboration du présent article, un bassin de plus de 306 ventes d'érablières a été analysé afin de documenter les tendances observées sur le marché. La distribution géographique de ces ventes est illustrée à la figure 5. Un sous-échantillon de plus de 70 ventes d'érablières exploitées a été analysé en complément des expertises réalisées précédemment par nos services. Cette distribution des ventes d'est en ouest du secteur des Appalaches accueille une certaine distribution des valeurs unitaires. Plus on s'approche de la rivière Chaudière et plus les tendances sont à la hausse. À l'inverse, dans ce domaine comme pour d'autres actifs immobiliers, les tendances sont à la baisse lorsqu'on se dirige vers l'est.

³Producteurs et Productrices acéricoles du Québec. Statistiques acéricoles 2024, page 17 de 31.

⁴Producteurs et Productrices acéricoles du Québec. Statistiques acéricoles 2024, page 14 de 31.

Figure 5: Distribution municipale du bassin des 306 ventes d'érablières en exploitation analysées de 2017 à 2025



Résultats de l'échantillon analysé

Le tableau 1 présente les tendances moyennes observées pour le secteur d'analyse, les valeurs ayant été indexées en date de février 2026. Les résultats obtenus s'inscrivent dans la continuité des analyses antérieures, une fois prises en compte les variations régionales ainsi que les différences liées à la qualité et au niveau de développement des installations. Bien que le contingent ne constitue pas un actif tangible au sens strict, il est néanmoins reconnu et valorisé par le marché à l'intérieur d'une fourchette relativement stable. Sur cet item, les valeurs issues du présent échantillon se situent possiblement dans la portion inférieure des moyennes observées ; toutefois, les autres tendances dégagées en termes de valeur à l'entaille demeurent représentatives du marché régional dans son ensemble.

L'écart obtenu entre les deux types de propriétés au niveau du taux à l'entaille pour la composante « Terrain et contingent » est d'environ 11\$ pour l'échantillon analysé, alors que la valeur moyenne attribuable au contingent s'établit à environ 5,82\$/entaille. Cet écart s'explique principalement par la présence de superficies éloignées ou non encore aménagées, lesquelles nécessitent des travaux de mise en valeur avant l'installation de la tubulure. Par ailleurs, le taux de 3 800\$ à l'hectare est cohérent avec les valeurs forestières observées dans le secteur, ce qui confirme une convergence entre les valeurs foncières forestières et celles associées aux érablières non exploitées et sans contingent, toutes choses étant égales par ailleurs.

Tableau 1: Répartition des valeurs à l'entaille pour l'échantillon d'érablières analysé

Type de propriété	Superficie acéricote moyenne (ha)	Nombre d'entailles moyenne	Taux contingent (\$/ent)	Taux terrain et Contingent (\$/ent)	Taux bâtiments (\$/ent)	Taux équipements (\$/ent)	Taux terrain seulement (\$/ha)
Érablières en exploitation	29,52	6 160	5,82	66,02	9,95	11,82	8 000
Érablières potentielles	10,09	2 530	-	55,30	1,31	0,09	3 800

*Valeurs indexées en date de février 2026

La figure 6 met en évidence les variations de valeur à l'hectare observées au sein d'un échantillon élargi de ventes d'érablières exploitées comparativement aux érablières non exploitées. L'écart entre ces deux catégories de propriétés demeure relativement marqué dans le temps, ce qui confirme l'incidence significative du niveau de développement et d'exploitation sur la valeur foncière. Les transactions plus récentes intégrées à l'échantillon comprennent généralement des équipements et des bâtiments plus élaborés, ce qui contribue à une hausse des taux observés au cours des dernières années.

Figure 6: Évolution des prix d'érablières à l'hectare



Facteurs explicatifs de la valeur

Les écarts de valeur observés entre érablières s'expliquent par une combinaison de facteurs fonciers, techniques et économiques. L'accessibilité du site, la disponibilité de l'électricité, l'envergure de l'exploitation, l'état des équipements et l'historique des productions figurent parmi les éléments les plus déterminants.

Les rendements à l'entaille illustrent bien cette variabilité. À l'échelle provinciale, ils sont passés de 2,53 livres par entaille en 2015 à 4,47 livres en 2024, avec des écarts importants entre les exploitations individuelles.

Conclusion

L'érablière constitue un actif immobilier spécialisé dont l'évaluation requiert une approche nuancée et adaptée à ses caractéristiques propres. La variabilité des données disponibles, la nature contingentée du marché ainsi que la diversité des situations observées rendent l'application de moyennes générales insuffisante en l'absence d'ajustements appropriés. L'évaluateur appelé à analyser ce type de propriété doit également considérer qu'une partie de la valeur observée sur le marché peut être influencée par des facteurs non strictement financiers, liés notamment au contexte culturel et à l'usage projeté de l'exploitation. Dans ce cadre, le comportement des acheteurs diffère sensiblement selon l'envergure de l'érablière, les petites exploitations étant plus susceptibles d'intégrer une composante patrimoniale ou un aspect de loisir, contrairement aux exploitations de grande dimension, généralement acquises selon une logique principalement économique et productive. ■



Place des Canotiers

Le test déclencheur

par Normand Godbout

Un parc public vaut-il ou non 1\$? Voilà une question qui hante plusieurs trésoriers municipaux du Québec... parlons-en au maire de Chelsea¹!

30 ans d'histoire

Il y a quelques années, dans un précédent article², nous nous sommes intéressés à l'histoire de la contestation de l'évaluation municipale des parcs publics. Nous y avons vu que...

- pendant la décennie '90, le Bureau de révision de l'évaluation foncière a refusé d'attribuer une valeur réelle nominale à trois parcs³ de réputation mondiale, comme le réclamaient leurs gestionnaires;
- au tournant du XXI^e siècle, la Cour d'appel a rendu des décisions antinomiques sur la valeur réelle de ces trois mêmes parcs, ce qui a engendré beaucoup de confusion;

¹La contestation du *Parc de la Gatineau* en a réduit la valeur de 50% et le «manque à gagner est d'environ 900 000\$ par année, que les citoyens de Chelsea vont devoir assumer. Et ça, sur une maison moyenne, c'est environ 265\$ a estimé en entrevue le maire à Radio-Canada [...] c'est gros comme impact budgétaire pour une petite municipalité de 7 500 habitants.», <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2074408/recours-taxes-ccn-chelsea-jugement>, lu le 21 mai 2024.

²GODBOUT, Normand, «L'antinomie des décisions de la Cour d'appel, prémonitoire de l'arrêt Halifax», *Le Faisceau*, Vol 51 no 1, Été 2023, pp. 14 à 21.

³Le *Parc Historique de la Pointe-du-Moulin*, situé à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, le *Parc de la Chute-Montmorency* et le *Domaine Cataragui*, tous deux dans la ville de Québec.

- en 2012, la Cour suprême du Canada, confrontée à une semblable question, a déclaré déraisonnable d'attribuer une valeur nominale à un parc à des fins de taxation foncière, ce qui a semblé clore le débat;

- en une même semaine de 2023, le Tribunal administratif du Québec (TAQ) et la Cour fédérale ont affiché des positions diamétralement opposées sur ce sujet lors de l'évaluation de deux autres parcs⁴, relançant ainsi la controverse.

Le fondement juridique de la présomption de valeur nominale

Cette histoire gravite cependant autour d'un axiome dont ne traitent ni la *Loi sur la fiscalité municipale*, ni le *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière*, ni le *Manuel d'évaluation foncière du Québec*: la présomption de la valeur réelle nominale des parcs.

Cette présomption est une création des tribunaux⁵. Le juge Lareau de la Cour du Québec la décrit comme suit dans la décision *Yale* (2011): «La présomption de valeur nominale est de création jurisprudentielle. Devant la preuve qu'un immeuble est inutilisable en raison de restrictions physiques ou juridiques (fait connu), elle permet de conclure à une valeur nominale (fait

⁴Le parc de la *Batterie Royale*, situé à Québec, et le *Parc de la Gatineau*, à Chelsea/MRC des Collines-de-l'Outaouais.

⁵Voir à ce sujet: C.U.M. c. *Frank-N-Strein Ltd.*, 500-09-001194-786, 6 février 1984, J.E. 84-324; C.U.M. c. *MacDougal*, 500-09-00661-827, 6 juin 1988, J.E. 88-970; C.U.M. c. *Mashaal Brothers Ltd.*, 500-09-01320-852, 19 février 1996, J.E. 96-460; *Lalande c. C.U.M.* 500-09-000040-923, 11 juillet 1997, J.E. 97-1529.

inconnu). C'est une présomption simple qui peut être repoussée par une preuve contraire prépondérante⁶».

Cette présomption d'une valeur réelle nominale des parcs est le principe juridique sur lequel s'appuient les administrateurs des parcs du Gouvernement du Québec pour contester l'évaluation municipale de tels immeubles et tenter, de cette manière, de réduire leurs dépenses d'opération.

La décision du parc de la Place des Canotiers

À l'été 2024, cette histoire a franchi un pas de plus lorsque le TAQ a produit une nouvelle décision sur le même thème: celle du parc de la *Place des Canotiers*⁷, situé dans le Vieux-Québec. Une décision qui procède à l'évaluation d'un parc public qu'une société d'État prétend valoir 2\$ (terrain: 1\$, constructions et aménagements: 1\$) et dont le tribunal hausse la valeur⁸ inscrite au rôle de 16 805 000\$ à 21 739 600\$.

Mais, au-delà de l'accroissement des montants, c'est par son innovation méthodologique que cette décision s'illustre et pourrait devenir, de ce fait, un incontournable jalon jurisprudentiel.

Le test déclencheur

La décision du parc de la *Place des Canotiers* aborde le principe juridique de la présomption de la valeur réelle nominale des parcs sous un angle novateur. Elle attribue de l'importance au déclenchement de la présomption. Elle introduit au processus de l'évaluation d'un parc une étape inédite et déterminante... celle d'un test déclencheur de la présomption, juste après l'étape de la détermination de l'utilisation la meilleure et la plus profitable (UMEPP) du terrain.

Son théorème s'articule à peu près comme suit: puisque l'usage optimal d'un parc est son utilisation comme parc, ce parc risque de perdre sa valeur s'il devient inutilisable. Dorénavant, un parc ne pourra être présumé sans valeur que par la démonstration probante qu'il est inutilisable sinon «*la valeur est la règle et l'absence de valeur demeure une exception*⁹».

Dans la décision du parc de la *Place des Canotiers*, les deux juges du TAQ ont adossé leur verdict au résultat de ce test: «*La preuve ne révèle donc pas que l'immeuble est inutilisable en raison des restrictions physiques ou juridiques et, conséquemment, la présomption de valeur nominale n'est pas déclenchée. Ainsi [...] force est de constater que nous sommes confrontés en l'espèce à la preuve convaincante que l'immeuble n'est pas inutilisable en raison*

*de restrictions juridiques ou physiques et qu'au contraire, l'analyse de la preuve démontre qu'il a incontestablement une valeur*¹⁰».

La décision du parc de la *Place des Canotiers* intègre donc une étape décisionnelle au processus de l'évaluation d'un parc: le test déclencheur, une démonstration prouvant que le parc n'est pas inutilisable en raison de ses restrictions juridiques ou physiques, et qu'ainsi la présomption de valeur nominale ne s'enclenche pas... ou qu'il l'est et qu'il y a déclenchement de cette la présomption.

Le non déclenchement

L'introduction de ce nouveau test dans la jurisprudence laisse entrevoir l'élimination de la plupart des demandes d'ouverture de la présomption de la valeur réelle nominale d'un parc par la preuve, d'apparence aisée, que «*le terrain est effectivement utilisé selon son UMEPP*¹¹». Le traitement des demandes de révision administrative s'en trouverait, par conséquent, énormément facilité.

Le déclenchement

Mais le jour où se présentera le cas d'un déclenchement fondé sur une preuve d'inutilisabilité¹², le débat ressuscitera et le combat reprendra à fond de train. La décision du parc de la *Place des Canotiers* l'insinue sans nuance lorsqu'elle nous rappelle «*que le déclenchement de la présomption de valeur nominale n'équivaut pas automatiquement à l'inscription d'une valeur nominale; elle a simplement pour effet de renverser le fardeau de preuve d'une valeur autre que nominale sur les épaules de la ville*¹³».

Un parc vaut-il ou non 1\$?

Le débat perdure... mais des paramètres se précisent et la décision du parc de la *Place des Canotiers* y contribue, de belle manière. ■

⁶ *Montréal (Ville de) c. Les Immeubles Yale ltée et TAQ*, 2011 QCCQ 3933, 19 avril 2011, par [30].

⁷ *Société québécoise des Infrastructures (SIQ) et Commission de la Capitale nationale du Québec (CCN) c. Ville de Québec*, 2024 QCTAQ 07140, 8 juillet 2024.

⁸ Imposable, catégorie: INR, classe: 10, taxe municipale (2025): 789 253,93\$.

⁹ *The Ruiter Valley Land Trust c. Canton de Potton et MRC de Memphrémagog*, 2020 QCTAQ 0141, par. [71], cité dans *Place des Canotiers*, supra note 7.

¹⁰ *Place des Canotiers*, supra note 7, par. [55] et [255].

¹¹ *Ibid.*, par. [53].

¹² Inutilisabilité: (n.f.) désigne le caractère de ce qui ne peut pas être utilisé, rendu impropre à sa fonction ou à son usage. <https://www.cordial.fr/dictionnaire/definition/inutilisabilite.php>

¹³ *Ibid.*, par. [54].



Les arrivées internationales au Québec sont de plus en plus les visiteurs venant de l'extérieur des États-Unis

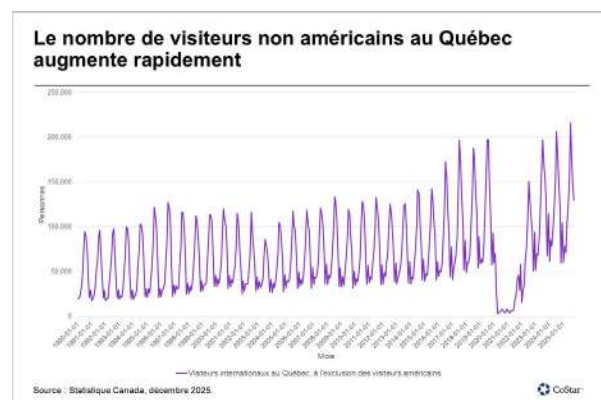
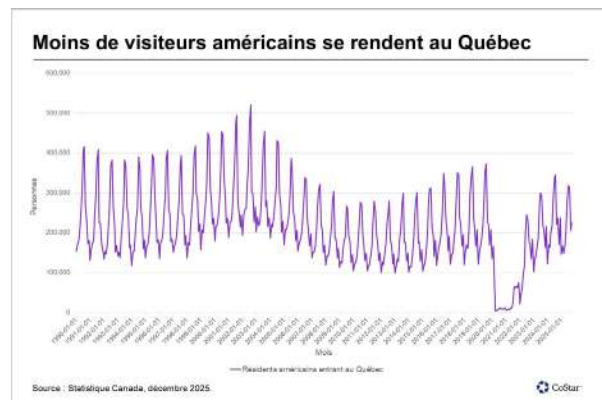
Par Mitch Strohming, directeur-analyse de marché, Costar

Le différend commercial canado-américain, qui a éclaté en 2025, a entraîné une légère baisse des arrivées de visiteurs américains au Québec, passant de 344 000 en août 2024 à 312 000 en août 2025. Ce léger recul s'inscrit dans une tendance plus large et à plus long terme: la diminution du nombre d'Américains visitant le Québec. Malgré cette baisse, les Américains représentaient environ 60% des visiteurs internationaux au Québec en 2025. Les visiteurs internationaux en provenance d'autres pays que les États-Unis ont atteints des niveaux records, même si cela ne s'est pas encore traduit par une hausse de la demande hôtelière.

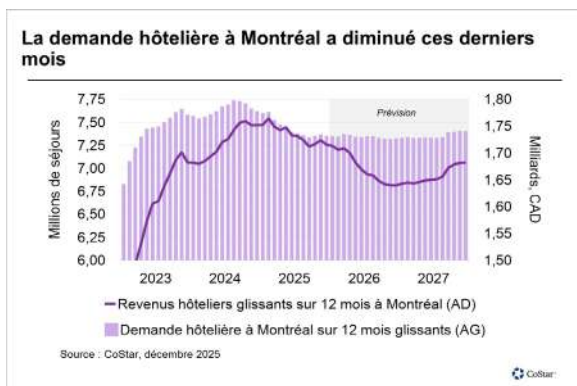
Bien que le tourisme américain se soit redressé après le creux de 2020-2022, causé par la COVID-19, le nombre de

visiteurs américains reste inférieur aux niveaux antérieurs à la pandémie. Ces niveaux pré-pandémiques sont eux-mêmes bien en deçà des records historiques du début des années 2000. À titre d'exemple, en août 2002, plus d'un demi-million d'Américains se sont rendus au Québec en un seul mois.

De 1990 à 2025, le nombre de visiteurs américains au Québec a diminué de 0,1% par année. Cette baisse a été compensée par une hausse du nombre de visiteurs en provenance d'autres pays. Les arrivées internationales, hors des États-Unis, ont progressé de 0,8% par an de 1990 à 2025 et ont connu une forte reprise après le creux atteint pendant la pandémie ; elles dépassent actuellement les niveaux antérieurs à celle-ci.



Cependant, la diversification du profil des visiteurs internationaux ne s'est pas encore traduite par une forte demande pour les hôtels de la ville. En effet, alors que le nombre total de visiteurs internationaux en provenance de l'extérieur des États-Unis a continué d'augmenter depuis la pandémie, la demande de chambres d'hôtel a diminué ces derniers mois.



Cela laisse supposer que les visiteurs américains sont plus enclins à séjourner à l'hôtel que les autres visiteurs internationaux à Montréal. Par conséquent, malgré l'augmentation du nombre d'arrivées internationales, la demande de chambres d'hôtel est restée faible. Cette baisse de la demande a également entraîné une diminution des revenus hôteliers de la ville.

Cela pourrait s'expliquer par les motivations des visiteurs qui se rendent à Montréal. La population de la ville a augmenté d'environ 90 000 personnes en 2023-2024, sous l'effet de l'immigration internationale. Parmi ces visiteurs, certains pourraient être de nouveaux résidents permanents ou des membres de leur famille. Dans ce cas, ils seraient plus enclins à loger chez des proches plutôt qu'à l'hôtel.

La baisse des revenus et de la demande hôtelière aurait pu être plus marquée, mais elle a probablement été atténuée par la campagne «Choisissez le Canada». Ce mouvement a incité les Canadiens à voyager au pays plutôt qu'aux États-Unis ou ailleurs à l'étranger.

À l'avenir, la baisse du nombre de visiteurs américains devrait continuer de peser sur le secteur hôtelier de la ville. Même si leur nombre augmente, les visiteurs internationaux ne devraient pas générer une demande de chambres d'hôtel équivalente à celle des visiteurs américains. De plus, les changements apportés à la politique d'immigration du pays au cours des prochaines années pourraient avoir une incidence sur le nombre total d'arrivées internationales à Montréal.

Par conséquent, les prochaines années devraient être quelque peu difficiles pour les hôteliers de la ville, la demande et les revenus étant prévus à la baisse. ■

NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE

MUNICIPAL
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT
LITIGE

L'IA au service de l'évaluation foncière : Deux cas concrets sur le terrain

Par Jonathan Bouchard, Technicien en évaluation foncière - Ville de Laval;

Introduction

Le consensus est clair : l'utilisation de l'intelligence artificielle dans le domaine de l'évaluation immobilière est innovante et attire l'attention de nombreux professionnels. Dans le but de partager les résultats obtenus et de favoriser l'adoption de cette technologie au sein de la pratique, les prochaines publications présenteront des chroniques offrant des exemples techniques concrets de son application.

Alors que l'arrivée des LLMs (Large Language Models) suscite certaines inquiétudes quant au remplacement de la main-d'œuvre, ne perdons pas de vue qu'il s'agit avant tout d'un outil d'assistance pour nos tâches quotidiennes. L'objectif étant d'optimiser notre temps de travail, d'améliorer la précision de nos résultats et de faciliter la navigation au sein d'une base de données de marché en constante évolution.

Voici quelques exemples d'utilisations possibles d'un outil IA. Pour les besoins de cet article, l'application Copilot, l'outil d'IA intégré à la suite Microsoft, a été utilisée.

Cas d'exemple #1

Cet immeuble industriel nécessite une tenue à jour dans le cadre d'un inventaire du milieu. Les photos aériennes historiques indiquent une réfection de la toiture, incluant le remplacement de trois unités de toit, réalisées en 2024. En raison de l'inaccessibilité de la toiture pour des motifs de sécurité, l'assistance de Copilot pourra être utilisée pour estimer les capacités requises en chauffage, climatisation et ventilation de ces nouvelles installations.



Requête Copilot

"Il s'agit d'un bâtiment industriel comprenant une section « bureaux » de 860 m² et une section utilisée pour la fabrication de produits d'emballage de 2450 m² avec une hauteur brute de 7,6 m. Sur le toit, il y a trois nouvelles unités de toit: deux au-dessus des bureaux (chauffage + climatisation) et une au-dessus de l'entrepôt (ventilation). Estime la capacité moyenne réaliste de chaque RTU au-dessus des bureaux (en kW), ainsi que le débit L/s et le nombre de changements d'air à l'heure nécessaires en ventilation pour la section production."

Réponse Copilot

- L'immeuble évalué est un bâtiment industriel comprenant une section de bureaux d'environ **860 m²** et une section de production d'environ **2 450 m²**, cette dernière ayant une hauteur brute approximative de **7,6 m**.
- Les systèmes mécaniques sont assurés par **trois unités de toit récentes**, dont **deux unités desservant les bureaux** (chauffage et climatisation) et **une unité dédiée à la ventilation de la zone de production**.
- Chaque unité de toit des bureaux dessert une superficie d'environ **430 m²**.
- Pour la **climatisation des bureaux**, une plage réaliste de **85 à 100 W/m²** est retenue.



- La capacité de climatisation estimée par unité est donc de **36,6 à 43,0 kW**, soit environ **10 à 12,5 tonnes de climatisation**, cohérente avec les unités observées en toiture et l'usage administratif.
- La **capacité de chauffage** des unités de bureaux est estimée entre **45,6 et 52,9 kW**, soit environ **156 000 à 181 000 BTU/h par unité**, conforme aux pratiques courantes pour ce type d'espace en climat québécois.
- La section de production présente un volume approximatif de **18 620 m³**.
- Compte tenu de l'usage de fabrication légère, un taux de ventilation d'environ **5 changements d'air à l'heure** est retenu.
- **Calcul du débit**: $18\ 620\ m^3 \times 5 = 93\ 100\ m^3/h$, puis $93\ 100 \div 3,6 = \sim 26\ 000\ L/s$, assurant un renouvellement adéquat de l'air intérieur.
- Dans l'ensemble, les capacités de climatisation, de chauffage et de ventilation estimées sont **compatibles avec la superficie, le volume et l'usage du bâtiment**.

Les informations fournies par l'IA constituent une base de réflexion pertinente. Il est possible d'en obtenir les sources, de détailler les calculs effectués et de demander des liens vers des modèles comparables chez les fabricants.

Cas d'exemple #2

Dans un tel contexte, l'intelligence artificielle peut être mise à contribution pour identifier les équipements présents dans un garage commercial. Lorsque les fiches signalétiques sont absentes, non visibles ou difficilement accessibles, l'IA permet d'en décrire les caractéristiques, d'en estimer les capacités, de présumer l'année de fabrication ainsi que l'usure apparente à partir des photographies d'inspection. Elle peut également effectuer l'association de ces équipements aux codes appropriés du Manuel d'évaluation foncière du Québec. Afin de s'assurer de la fiabilité des résultats, il est possible d'interroger l'IA et d'obtenir les sources et les références sur lesquelles elle s'appuie.

Requête Copilot

« Il s'agit d'un bâtiment de type garage commercial pour lequel j'aimerais que tu identifies les équipements à l'aide des photos et que tu en décrives les caractéristiques. Selon le type de modèle et l'usure visible, donne-moi leur année de fabrication. Regroupe le tout dans un tableau présentant les différents aspects demandés.

Vos valeurs

burelleavocate.com
514-668-3530

bureELLE
fiscalité municipale

Système de distribution d'huile



Fosse de lubrification



Équilibreuse de roues



Compresseur d'air



Réponse Copilot

Tableau des équipements*

Équipement	Caractéristiques	Année estimée
Fosse de lubrification	Fosse encastrée avec éclairage intégré	1994 (construction)
Système de distribution d'huile (doseurs)	Pistolets doseurs muraux, réseau de tuyaux	2025 (remplacé avec réservoirs)
Réservoirs d'huile neuve	12 réservoirs de 1350 L chacun	2025
Réservoir d'huile usée	Capacité 1000 L	2025
Pompes pneumatiques (Graco Fire-Ball)	Pompes à air pour lubrifiants (un par réservoir)	2025
Enrouleurs d'air comprimé	Tuyaux bleus avec pistolets	1994 (probable)
Équilibreuse de roues (Coats 1250)	Électronique, affichage numérique	1994 (ou remplacée si visible état récent)
Démonte-pneu	Machine pneumatique pour montage/démontage pneus	1994
Compresseur d'air (Omega Heavy Duty)	Réservoir vertical, moteur électrique, marque Omega	Estimé 2015-2020

* Le tableau ci-dessus est basé sur un cas réel analysé à l'aide de l'IA, tandis que les photos sont intégrées à titre informatif pour illustrer le contexte général.

Conclusion

Ces deux exemples d'utilisation plus technique d'un assistant IA illustrent comment cet outil technologique peut améliorer notre quotidien à bien des égards. Les possibilités d'utilisation concrète dans le domaine de l'évaluation immobilière sont nombreuses et restent encore à découvrir.

Que ce soit pour des notions techniques, de la correction de texte ou la maîtrise d'un chiffrier Excel, l'IA promet d'être

l'assistant personnel convoité de tous. Il y a définitivement une courbe d'apprentissage pour maîtriser cet outil, mais, à long terme, votre efficacité sera bonifiée.

Il ne s'agit pas de remplacer notre expertise humaine, mais d'utiliser un outil d'assistance incontournable pour optimiser notre temps. ■

Un brin d'histoire

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et l'évaluation municipale

Par Alain Raby, chercheur et rédacteur
des capsules historiques publiées dans HistÉval

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et l'évaluation municipale

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) est un ordre professionnel régi par le Code des professions. Il a pour mission de protéger l'intérêt du public en garantissant la qualité des actes professionnels posés par ses membres quant à l'estimation, à diverses fins, de la valeur de droits et de biens. Créé en 1969 sous le nom de « Corporation des évaluateurs agréés du Québec », l'OEAQ accomplit son mandat quant à tous les champs de pratique des évaluateurs agréés québécois, dont celui de l'évaluation foncière municipale.

Historique général de l'OEAQ

L'effervescence politico-économique de la période 1960-1965 génère d'importants investissements publics au Québec, notamment en infrastructures routières. Les expropriations à réaliser requièrent alors des spécialistes de plusieurs domaines (construction, génie civil, agronomie, etc.), qui s'ajoutent à ceux déjà assignés aux rôles d'évaluation municipaux et scolaires. Divers groupes d'intérêts se forment, mais il n'existe pas de véritable encadrement des actes professionnels d'évaluation.

Après une tentative avortée en 1966, à cause de dissensions irrésolues entre les regroupements professionnels, la Loi constituant la Corporation des évaluateurs agréés du Québec (1969, chap. 104) est finalement sanctionnée le 13 juin 1969, après trois ans de discussions et de compromis. Prenant appui sur la demande conjointe de 19 spécialistes représentant

l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), l'Association des estimateurs municipaux du Québec (AEMQ) et l'Association professionnelle des estimateurs en expropriation du Québec (APEEQ), cette loi prévoit :

- définit la profession d'évaluateur : formulation d'une opinion motivée de la valeur de biens ou de droits en différentes matières;
- définit les buts de la nouvelle Corporation : protection du public, développement d'aptitudes professionnelles et réglementation disciplinaire;
- détermine ses pouvoirs, dont ceux d'adopter des règlements et de conclure des ententes avec les institutions d'enseignement;
- réserve à ses membres le titre d'évaluateur agréé, ainsi que les initiales « E.A. »;
- fixe les règles initiales d'admission de ses membres, sur démonstration de diplômes, attestations et expériences qui s'avèrent pertinents.



Identifiant graphique de l'OEAQ de 1965 à 2017



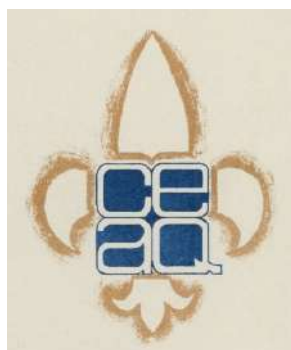
Identifiant graphique actuel de l'OEAQ

Afin d'accroître la compétence des évaluateurs par le rehaussement de leur niveau d'instruction, la formation exigée pour intégrer l'OEAQ évolue radicalement en quelques années :

- la loi de 1969 accorde le droit au titre d'évaluateur agréé à toute personne détenant une certification délivrée par l'ICE, l'AEMQ ou l'APEEQ, ainsi qu'à quiconque démontre exercer la profession d'évaluateur depuis au moins dix ans, disposition familièrement appelée « clause grand-père »
- dès septembre 1970, six cours universitaires spécialisés (18 crédits) sont exigés des aspirants évaluateurs agréés;
- à compter de 1974, après entente avec les universités québécoises, le baccalauréat universitaire (90 à 96 crédits) est désormais exigé.



Identifiant graphique de la Corporation de 1975 à 1985



Identifiant graphique initial de la Corporation, en 1970

Tout au long de son histoire, l'OEAQ compte plus ou moins 1000 membres agréés; ils sont 1188 en 2025. La présence féminine y est toutefois en forte croissance depuis les années 1990, passant de 5% des membres agréés en 1991 à 33% en 2025. À noter qu'environ 300 évaluateurs agréés œuvrent en matière d'évaluation foncière municipale.

Parmi les 22 personnes ayant occupé la présidence de l'OEAQ depuis sa création, neuf d'entre elles œuvraient alors dans la confection de rôles d'évaluation foncière.

L'OEAQ et la formation en évaluation municipale

Le *Code des professions* et la loi constitutive de l'OEAQ lui confient notamment la responsabilité de veiller à la formation de ses membres, ainsi qu'à l'actualisation de leurs connaissances et aptitudes.

L'exigence, depuis 1974, d'un diplôme universitaire comme condition d'admission au titre d'évaluateur agréé accroît et uniformise la compétence de ses futurs détenteurs. En complément à cette condition d'admission, l'OEAQ offre à ses membres, depuis les années 70, diverses formations spécifiques relatives à leurs pratiques. De plus, tout évaluateur agréé a l'obligation, depuis 2007, de compléter un volume minimal d'activités de formation continue. Parmi les cours offerts par l'OEAQ, plusieurs visent spécifiquement les pratiques d'évaluation municipale.

En 1991, l'OEAQ conclut une entente de partenariat avec le ministère des Affaires municipales (MAM) et l'AEMQ, visant à pallier les lacunes constatées quant à la formation de base en évaluation et à mieux coordonner les activités de perfectionnement en ce domaine. Cette collaboration permet ensuite de développer et de diffuser, depuis 1996, un programme de formation professionnelle atteignant l'objectif visé. Parmi les sept blocs de cours formant ce programme, un bloc de 12 heures traite spécifiquement du processus d'évaluation municipale. En près de 30 ans, plus de 700 personnes y ont accédé.

En 2010, une autre collaboration MAM-OEAQ-AEMQ permet de réaliser un programme de formation appuyant l'implantation de la modernisation réglementaire de l'évaluation foncière. Diffusé par l'OEAQ et s'adressant à une clientèle élargie œuvrant en évaluation municipale, ce programme génère, de 2010 à 2018, plus de 1600 inscriptions à l'un ou l'autre des 4 blocs le composant.

Outre les programmes majeurs de formation ci-haut décrits, l'OEAQ a produit et diffusé plusieurs activités de perfectionnement propres à la pratique de l'évaluation municipale, principalement en ce qui concerne:

- La dépréciation des bâtiments industriels (2005);
- Le fichier de travail pour l'analyse des ventes (2007 à 2010);

- La motivation des conclusions professionnelles à la base d'un rôle (2009-2010);
- La nouvelle norme de pratique professionnelle en matière d'évaluation municipale (2013 à 2015).

L'OEAQ et le droit de pratique exclusif des évaluateurs agréés en évaluation municipale

Bien que la loi de 1969 régissant les évaluateurs agréés leur réserve ce titre, elle ne leur accorde pas d'exclusivité de pratique, ce que l'OEAQ réclame pourtant ensuite souvent, en divers domaines.

Ainsi, l'OEAQ revendique, dès 1971, la préséance du titre d'évaluateur agréé sur le permis délivré par la Commission municipale du Québec pour agir comme signataire de rôle. Cela est législativement accordé aux nouveaux membres de l'OEAQ à compter de 1976, mais sans que soient invalidés les permis déjà délivrés.

En 2001 toutefois, moyennant des mécanismes d'intégration instaurés par l'OEAQ, un décret gouvernemental abolit le droit de pratique de tels détenteurs de permis. Alors amendée en conséquence, la LFM confère désormais l'exclusivité du droit d'agir comme signataire de rôle aux seuls évaluateurs agréés.

L'OEAQ et les normes de pratique en évaluation municipale

En 1974, l'assujettissement de l'OEAQ au *Code des professions* lui exige d'adopter un code de déontologie imposant des devoirs professionnels aux évaluateurs agréés, sans que cela se traduise immédiatement par l'adoption de normes de pratique.

Au cours des décennies 1970 et 1980, les «règles de l'art» applicables à l'évaluation municipale sont graduellement documentées par les apports législatifs, réglementaires et méthodologiques qui caractérisent cette période (*Loi sur l'évaluation foncière* en 1972, volume *Principes et concepts généraux en évaluation foncière* en 1974, règlements ministériels de 1977 et de 1983 sur les rôles de nouvelle génération, etc.). De plus, le MAM vérifie systématiquement la réalisation des travaux prescrits et cette surveillance représente un encadrement jugé suffisant à cette époque.

En 1989, l'OEAQ implante sa première norme de pratique, d'abord pour promouvoir l'excellence de la profession d'évaluateur agréé, mais aussi pour appuyer l'inspection professionnelle, dès lors effectuée plus strictement. Elle est formée de règles générales et de règles spécifiques à cinq champs de pratique. De loin les plus élaborées des règles spécifiques, celles régissant l'évaluation municipale comportent l'essentiel des prescriptions alors contenues à la réglementation gouvernementale en ce domaine. Elles énoncent aussi d'autres exigences concernant notamment:

- la responsabilité globale de l'évaluateur agréé signataire de rôle quant à l'ensemble des actes posés, par lui-même ou par tout collaborateur, dans le cadre de la confection du rôle et de sa tenue à jour;
- la présentation d'une expertise devant un tribunal, en matière d'évaluation municipale;
- l'interdiction de fixer des honoraires fondés exclusivement sur l'économie de taxes résultant d'une contestation.

À compter de 1999, l'OEAQ met en vigueur des normes de pratique révisées, notamment pour les harmoniser avec celles alors imposées aux États-Unis et ailleurs au Canada. Les normes ainsi révisées distinguent la substance de chaque acte professionnel (processus intellectuel) et la façon d'en rapporter les résultats (processus matériel), créant ainsi un ensemble de deux normes connexes pour chaque champ de pratique.

Les normes 19-20 concernant l'évaluation municipale ne bénéficient pas d'un apport significatif des normes américaines, puisque celles-ci traitent peu de l'évaluation de masse. Leur bonification provient davantage des changements survenus, entre 1989 et 1998, dans les dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) et du *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* (RREF). Entre autres, par rapport à celle de 1989, ces deux normes révisées :

- distinguent la date de référence et le moment de l'évaluation;
- respectent la structure du processus de confection et de tenue à jour du rôle, décrit depuis 1994 au Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ);
- incorporent les obligations, introduites en 1997 dans la LFM, quant à la révision administrative de l'évaluation.

En 2013, une nouvelle norme de pratique en matière d'évaluation municipale est adoptée, notamment pour refléter les nouvelles exigences gouvernementales et pour uniformiser la terminologie utilisée. La nouvelle norme 20.1 est désormais formée d'un ensemble détaillé d'énoncés, structurés selon l'ordre du processus prescrit de confection et de tenue à jour des rôles d'évaluation. Outre la prise en compte des changements méthodologiques découlant de la modernisation du MEFQ, elle instaure plusieurs exigences significatives pour les évaluateurs agréés œuvrant en ce domaine, dont l'obligation que toute analyse ou décision identifie l'évaluateur agréé qui en est l'auteur ou qui en a vérifié la réalisation.

La norme 20.1 est ensuite modifiée en 2021, principalement pour alléger les exigences relatives à la vérification de l'exactitude de l'inventaire immobilier. L'usage d'outils technologiques et la déclaration du propriétaire sont alors reconnus à cette fin, sous réserve d'un pourcentage significatif d'examen des lieux.

L'OEAQ et les développements méthodologiques en évaluation foncière

En raison de sa mission d'encadrement professionnel, l'OEAQ a souvent collaboré aux développements méthodologiques propres aux pratiques d'évaluation municipale. Parmi les résultats ainsi produits, l'OEAQ :

- contribue significativement, de 1970 à 1973, à l'élaboration de l'ouvrage de référence *Principes et concepts généraux en évaluation foncière*, lequel devient ensuite le volume 1 du MEFQ;
- coordonne les recherches et les développements menant à la publication, en 2005, du guide intitulé *La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*;
- définit les bases d'un guide de référence sur les appels d'offres publics en matière d'évaluation municipale, ouvrage ensuite nommé *Modèle d'appel d'offres pour services professionnels en évaluation foncière*, diffusé par la Corporation des officiers municipaux du Québec en 2013.

Pour conclure

Créé en 1969 dans un contexte tumultueux, l'OEAQ a assumé sa mission d'encadrement des pratiques des évaluateurs agréés au Québec, notamment dans le domaine de l'évaluation foncière municipale. Cela se concrétise particulièrement par la mise en œuvre de normes de pratique spécialisées en cette matière, par sa contribution à la formation des ressources humaines concernées, ainsi que par son succès à obtenir, en ce domaine, un droit de pratique exclusif aux évaluateurs agréés, le seul à ce jour.

Vous en souviendrez-vous? ■

- Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez la capsule 3.5 dans HistÉval
- Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à : info.aemq.qc.ca.

¹Afin d'en faciliter la compréhension, le texte du présent article n'utilise que le sigle «OEAQ» pour désigner l'Ordre, sans égard à l'ancienne appellation «Corporation» qui n'existe plus depuis 1994.»

²Au cours des années 1969 et 1970, environ 650 évaluateurs agréés obtiennent ce titre en vertu des critères édictés par la loi constitutive de 1969. De ce nombre, 180 seulement bénéficient de la «clause grand-père» (10 ans d'expérience, sans certification);

³En 1989, l'Appraisal Foundation, organisme américain dédié à l'uniformisation et au professionnalisme en évaluation immobilière, définit des normes visant à garantir la qualité des actes professionnels dans ce domaine. Appelées «Uniform Standards of Professional Appraisal Practice» (USPAP), ces normes sont alors rendues obligatoires aux États-Unis. L'Institut canadien des évaluateurs en produit ensuite une adaptation, devenue obligatoire pour ses membres à compter de 1994.



Il y a 130 ans, l'ancêtre d'internet et des moteurs de recherche était créé en Belgique

Par Nicolas Méra, auteur, journaliste et historien

Né à la fin du XIX^e siècle, le Répertoire bibliographique universel avait pour but de rassembler l'intégralité des savoirs humains en un seul endroit. Aujourd'hui, plus d'une dizaine de millions de fiches sont toujours archivées au centre Mundaneum, situé à Mons, en Belgique.

Le 23 août 2015, Google lui a consacré un «doodle» pour honorer le 147^e anniversaire de sa naissance. Le géant de la Silicon Valley rendait alors hommage à un de ses inspirateurs, car Paul Otlet, juriste belge injustement méconnu, est un précurseur des moteurs de recherche.

Né en 1868, ce Bruxellois est animé d'un rêve simple: rassembler l'intégralité des connaissances de l'humanité en un endroit accessible à tous. Un demi-siècle avant la naissance





de l'octet, soixante-dix ans avant le premier ordinateur, Paul Otlet entend créer une sorte d'internet physique sous la forme d'un index universel du savoir humain.

À première vue, la tâche semble dantesque. Voire impossible. De nos jours, on pourrait facilement stocker l'intégralité de l'encyclopédie Wikipédia (environ 100 gigaoctets de données) sur une clé USB. En revanche, tirée sur papier et stockée en bibliothèque, elle serait particulièrement encombrante (rien que la version en anglais de l'encyclopédie en ligne occuperait 3 757 volumes, soit une pièce de 10 mètres carrés entièrement remplie de livres).

Et pourtant, en s'aventurant au centre d'archives du Mundaneum de Mons (Hainaut, sud de la Belgique), ouvert au public depuis 1998, le visiteur est estomaqué par les six kilomètres d'archives qui courent le long des murs. Des centaines d'étagères dont les tiroirs, méticuleusement étiquetés, contiennent environ 12 millions de fiches répertoriant les savoirs du monde – qu'il s'agisse de livres, d'affiches, de coupures de journaux, de photographies... Un travail de titan et de fourmi qui doit tout à ses deux instigateurs, Paul Otlet et Henri La Fontaine.

Classer le monde

Il ne faut pas s'étonner de leur méticulosité et de leur sens de l'organisation: ces deux Belges sont juristes. C'est en travaillant sur un recueil commun de jurisprudence en 1890

qu'ils tracent les contours de leur *Répertoire bibliographique universel (RBU)*, un index des connaissances de l'humanité qui sera lancé en 1895. Leur classification s'appuie sur dix catégories, numérotées de 0 («généralités») à 9 («géographie, biographie, histoire»), chacune étant ensuite subdivisée en un certain nombre de sous-catégories pour en faciliter l'exploration.

L'objectif? «*La production scientifique devient plus intense, les publications scientifiques se multiplient, ainsi que le nombre de personnes qui peuvent ou qui doivent utiliser les informations contenues par milliers et milliers dans les livres, les revues et les journaux*», relève Paul Otlet en 1908. *Conséquence oblige: il faut rendre de mieux en mieux accessibles au grand public ces masses énormes de documents.*»

C'est ainsi que naissent les fameux meubles-fichiers, réceptacles du Répertoire bibliographique universel, que l'on peut encore admirer de nos jours le long des murs du Mundaneum. Malgré l'ampleur de la tâche, leurs contenus enflent rapidement: de 400.000 fiches aux prémices du projet, on passe à un million et demi de fiches en 1897 et jusqu'à 18 millions au milieu des années 1930.

Les deux fondateurs sont secondés dans cette entreprise par de nombreux volontaires, bénévoles et bibliothécaires. En parallèle, Paul Otlet amasse une quantité invraisemblable de documents dont il veut faire un centre de documentation, s'attachant à chacun comme un précieux fragment de

connaissance à sauvegarder. Ainsi naît, sous leurs doigts, un précurseur analogique d'internet.

Un projet humaniste

Attention, il ne s'agit pas d'une simple lubie de libraire. Pacifistes convaincus (Henri La Fontaine recevra le prix Nobel de la paix en 1913), les deux avocats savent, à l'instar des Encyclopédistes du XVIII^e siècle, que la libre circulation de l'information garantit la paix et la justice sociale, tandis que l'ignorance mène invariablement à la guerre. C'est une des raisons pour lesquelles leur Mundaneum (dont le nom évoque l'arche mythique du Déluge) trouvera un écho bienvenu dans l'entre-deux-guerres, notamment auprès de la Société des Nations.

En attendant, le projet est installé en 1920 au Palais Mondial de Bruxelles, dans le parc du Cinquantenaire. Mobilisant 150 pièces, il est comparé par les journaux à une tour de Babel contemporaine. Le Répertoire bibliographique universel permettant de flécher les documents relatifs à un sujet donné, il attire l'attention des chercheurs de la planète entière. Nombreux sont les télégrammes à affluer pour consulter cette base de données exponentielle: le premier moteur de recherche au monde est né! *«Ce que nous préconisons, c'est former entre tous ceux qui se dévouent à des labeurs intellectuels une union universelle»*, se réjouit Henri La Fontaine.

Bien sûr, le projet d'un «World Wide Web analogique n'est qu'un composant de la ville utopique que Paul Otlet appelle de ses vœux, à savoir une «Cité mondiale», siège d'institutions, d'académies et de musées, plateforme internationale du partage des savoirs rayonnant bien au-delà des frontières belges. Hélas, l'occupation allemande de la Belgique, en 1940, va anéantir ses ambitions. Après-guerre, le Mundaneum a perdu non seulement une partie de ses collections (détruites par les nazis), mais aussi l'âme qui l'habitait depuis un demi-siècle. De surcroît, Paul Otlet est mort en décembre 1944, un an et demi après son collaborateur de longue date.

Retour vers le futur

Continué par ses admirateurs, le Mundaneum fascine non seulement par ce qu'il est devenu – un répertoire encyclopédique des savoirs du monde – mais aussi par ses instincts visionnaires. Dès les années 1930, par exemple, Paul Otlet traça les contours d'un «réseau mondial» qui relierait à distance les chercheurs du monde entier. *«Toutes les choses de l'univers et toutes celles de l'homme seraient enregistrées à distance à mesure qu'elles se produiraient, prédit-il en 1935 dans son Essai d'universalisme. Ainsi seraient établis l'image mouvante du monde, sa mémoire, son véritable double.»*



Le juriste et homme politique belge Henri La Fontaine (1854-1943). | Atelier photographique Stern, Bruxelles / Archives du Mundaneum / Wikimedia Commons

Cela ne vous rappelle rien? Paul Otlet imaginait bâtir ce réseau sur les technologies émergentes de l'époque, à savoir «la radio, les rayons Röntgen, le cinéma et la photographie microscopique». Mais ce qu'il avait en tête, c'était ni plus ni moins le premier ordinateur. Il pensait qu'on pourrait accéder à toutes les connaissances humaines d'un simple geste. Ce geste, c'est celui que vous accomplissez quotidiennement pour consulter vos courriels, parcourir les actualités, ou vous renseigner sur la météo qu'il fera.

C'est peut-être ça qui stupéfie le plus en contemplant l'œuvre de Paul Otlet et Henri La Fontaine: le caractère prophétique de leur entreprise. S'ils se sont fatigué les yeux à la rédaction de millions de fiches bibliographiques, ils envisageaient un projet aux ramifications bien plus vastes. Et leurs écrits annoncent, à demi-mot, l'avènement des moteurs de recherche, de la visioconférence, de l'intelligence artificielle, du «big data» et même des réseaux sociaux... Qui peut en dire autant dans l'histoire des sciences?

Déménagé à plusieurs reprises depuis 1941, le Mundaneum a fini par échouer à Mons, à 20 kilomètres de la frontière française, en 1993. Coïncidence étonnante, non loin de là se trouve un de ses lointains héritiers. En 2010, Google y a installé son premier centre de données européen. ■

Économie & finance

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



COMPARER LE RENDEMENT D'UN FONDS AVEC DES INDICES BOURSIERS, UN PEU TROMPEUR.

On ne devrait pas se fier sur les rendements d'indices boursiers pour savoir ce qui arrive aux rendements des catégories de fonds, comme les fonds communs ou les fonds distincts ou comme certains fonds négociés en bourse (FNB's). Dans cet article, je vais me concentrer surtout sur deux indices, soit le **S&P 500** et le **Dow Jones**.

- Je vais vous démontrer que, globalement, ces indices ont tendance à augmenter plus que la moyenne des fonds, mais aussi, à baisser plus. Les indices sont plus à risque de perdre du capital que la moyenne des fonds.
- Il y a 500 titres dans le S&P 500. Si on enlève le rendement des sept titres qu'on appelle les magnifiques sept, les 493 autres titres du S&P 500 font à peu près du surplace depuis l'an 2005. On verra avec l'aide du *graphique 1*.
- Quels sont les titres du magnifique 7 ? Ils sont *Alphabet (Google), Amazon, Apple, Tesla, Meta, Microsoft, et Nvidia*.
- Tous les indices boursiers, mondialement, sont divisés en 11 secteurs. Le rendement moyen des secteurs des fonds a tendance à être supérieur aux rendements des indices boursiers sur sept et parfois huit de ces secteurs, tout en perdant moins lorsque les bourses chutent. On verra au *tableau 1*.
- Les rendements des secteurs entre les fonds et les indices peuvent varier, car les gestionnaires n'investissent pas forcément dans les mêmes titres, dans les mêmes proportions ou aux mêmes moments. Lorsque le secteur d'un fonds atteint un rendement supérieur à celui d'un indice, cela signifie que son gérant a choisi des titres plus performants. À l'inverse, si les résultats sont moins bons, cela reflète des choix de titres moins judicieux.

■ Lorsqu'un titre ou fonds chute, ceux qui chutent moins font beaucoup mieux sur le moyen terme que ceux qui ont fait de gros rendements, mais qui font d'importantes chutes. En autres mots, souvent, on gagne plus en perdant moins. On verra avec l'aide du tableau 2. Aujourd'hui, on trouve que les bourses sont beaucoup influencées par les titres de l'IA. Est-ce qu'il y a surévaluation? - On croit que oui - la valeur boursière des titres est de beaucoup supérieure à la valeur au livre.

■ De façons générales, certains FNB's ont plus de volatilité et risquent de perdre plus que les fonds communs de placement et, ces derniers, sont plus volatils que les fonds distincts.

■ Les FNB's qui calquent les indices boursiers auront tendance à se comporter selon les indices qu'ils calquent.

Je ne formule aucune recommandation, mais, si la construction de bâtiments pour loger les bases de données pour l'intelligence artificielle progresse comme prévu, quatre secteurs devraient être mis en avant. Dans ces domaines, les fonds font

généralement mieux que les indices boursiers : il s'agit des **matériaux**, des **finances**, de la **consommation** et de **l'énergie**. Le secteur industriel suit, mais dans une moindre mesure.

Le graphique ci-dessous montre que, depuis 2005, le S&P 500 progresse surtout grâce aux «Magnifiques 7». Sans ces sept actions, les 493 autres évoluent peu. Il en va de même pour le Nasdaq.

Graphique 1



La croissance actuelle des indices est principalement tirée par quelques titres liés à l'intelligence artificielle. Sans ces valeurs, la performance du S&P 500 (et du Nasdaq) serait inférieure à celle du rendement moyen des fonds.

BÉLANGERSAUVÉ

SAVOIR FAIRE

La force de notre cabinet

Comme on peut le voir dans le tableau 1 ci-dessous, j'ai indiqué par un cercle rouge les sept des 11 secteurs du S&P 500 ainsi que les huit secteurs du Dow Jones où le rendement moyen des fonds dépasse celui du S&P 500 ou du Dow Jones. Il convient également de mentionner que, lors des baisses de marché, les fonds enregistrent généralement des pertes inférieures à celles des indices. Ils se caractérisent par une plus grande stabilité et régularité dans leurs performances.

Tableau 1

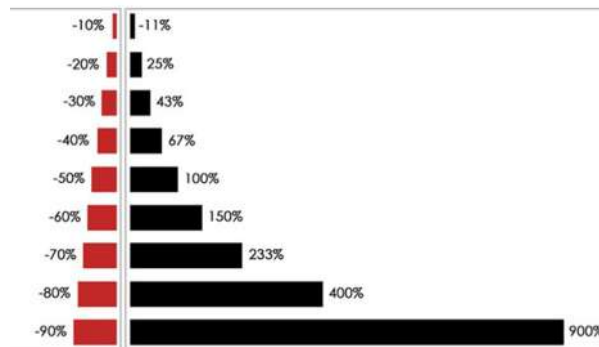
Secteurs	DOW	FONDS	S&P 500
Matériaux	+5,34	+54,85	-,87
Finances	+9,89	+16,13	+9,20
Consommation discrétionnaire	+,20	+8,13	+,23
Information technologique	+25,01	+12,96	+22,40
Consommation de base	-,33	+10,33	-,18
Utilités	+11,04	+12,70	+10,85
Énergie	+11,76	+12,51	+2,12
Communications	-4,18	+11,32	+25,78
Industriels	+9,70	+9,49	+12,92
Immobilier	-4,31	+3,76	-4,98
Santé	+8,18	+7,04	+7,80

Gagner plus en perdant moins

Le tableau ci-dessous (tableau 2) illustre pourquoi il est important de considérer les pertes potentielles d'un produit financier en cas de baisse de rendement. On voit le pourcentage de chutes à gauche dans le rouge et ce que cela prend comme rendement pour récupérer l'argent perdu. Si un produit perd 30% de sa valeur, il doit augmenter de 43% pour récupérer cette perte. Or, si les bourses augmentent en moyenne de 15% par année, cela peut prendre trois ans pour récupérer, tandis que si le produit en perd seulement

10%, il récupère facilement dans l'année en cours. Et pendant que l'autre est encore en train de récupérer, vous faites du 30% de gains. Donc, il est important de demander à votre conseiller combien votre produit a tendance à baisser lorsque les bourses chutent. Les fonds ont tendance à baisser moins que les indices boursiers et donc ils vont avoir tendance à récupérer plus rapidement.

Tableau 2



Conclusion

Demandez à votre conseiller de comparer vos fonds avec des fonds similaires et non avec des indices, sauf pour les FNBs qui calquent un indice. Comme pour les pneus d'été comparés-les entre eux et non avec des pneus d'hiver. Il faut une comparaison pertinente, c'est-à-dire si vous détenez un fonds d'actions canadiennes à profil conservateur, comparez-le à d'autres fonds équivalents. Si votre conseiller refuse ou ne peut le faire, envisagez un changement de conseiller. ■

G+ Évaluation Municipale



Confection du rôle



Tenue à jour du rôle



Auto-déclaration



Évaluation foncière



Exploitation des données



Téléinspection

Actualités

Par Louis Roy

Projet de loi no 80 – Effets

Le 4 décembre 2024, la *Loi concernant la mise en œuvre de certaines dispositions du discours sur le budget du 12 mars 2024 et modifiant d'autres dispositions* (projet de loi n°80) a été sanctionnée.

Cette loi prévoit notamment qu'à compter du 1^{er} janvier 2026, les appareils robotisés utilisés ou destinés à être utilisés à des fins d'entreposage commercial ne seront plus portés au rôle d'évaluation foncière. Elle prévoit également que les expressions «appareils robotisés» et «entreposage commercial» doivent être définies par règlement, ce qui a mené à l'édiction du Règlement définissant les expressions «appareils robotisés» et «entreposage commercial» (Gazette officielle du Québec du 12 novembre 2025, partie 2, p.5995). Celui-ci entrera en vigueur le 1er janvier 2026.

Points clés du Règlement

Le Règlement précise:

- les conditions qu'un appareil ou une machine doit remplir pour être considéré comme un appareil robotisé;
- que l'expression «entreposage commercial» réfère aux opérations effectuées dans un lieu où les produits qui y sont conservés sont destinés à être distribués à un point de vente ou vendus à distance.

Nous vous recommandons de prendre connaissance du règlement. De plus, le MAMH prévoit qu'un guide explicatif sera bientôt disponible sur Québec.ca, pour approfondir la compréhension de ce règlement et de ses nouvelles dispositions.



Décès

À Laval, le 13 octobre 2025, à l'âge de 94 ans, est décédé Monsieur Yvon Dagenais, fondateur de la firme Yvon Dagenais et Associés inc. M. Dagenais, ingénieur de formation, est devenu évaluateur au début des années 1970.

Sa firme œuvrait principalement en évaluation foncière municipale. Aux environs des années 1990, sa firme fut ven-

due à la firme Beaulieu Coutu, avant que cette dernière soit acquise par Évimbec. Sincères condoléances à la famille et aux confrères.



Nouvelle venue au C.A.

Madame Nathalie Ferland, É.A., directrice de l'évaluation de la MRC de L'Érable, siège depuis peu au conseil d'administration de l'AÉMQ, en tant qu'administratrice, et ce, en remplacement de monsieur Jérôme Drouin, É.A. qui a quitté le Conseil d'administration.

L'association profite de l'occasion pour souhaiter la bienvenue à madame Ferland et remercier monsieur Drouin pour son implication des dernières années.



Retraites à la MRC d'Antoine-Labelle

Nous soulignons que monsieur Guy Quévillon, du service de l'évaluation de la MRC d'Antoine-Labelle, depuis 41 ans, a quitté, le 31 octobre dernier, ses fonctions pour une retraite bien méritée.

M. Quévillon a été un membre assidu de l'association depuis de nombreuses années, participant à la majeure partie de nos activités.

Nous te souhaitons une excellente retraite, Guy, et une longue vie!



Retraite à la ville de Québec

M^{re} Richard Grondin est depuis plusieurs années le responsable de la fiscalité municipale au contentieux de la Ville de Québec. Ayant été reçu au Barreau en 1988, il a fait son stage à la ville de Sainte-Foy, puis y a travaillé comme avocat avant de passer à la Communauté urbaine de Québec, qui a été fusionné avec les villes de la communauté en 2001 pour devenir la Ville de Québec que l'on connaît aujourd'hui.

Après tant d'années, voilà une retraite bien méritée!

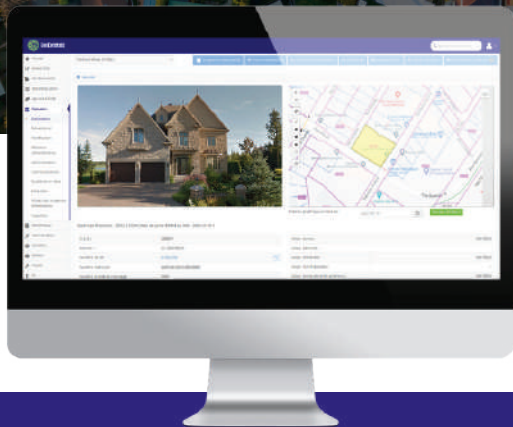
Bienvenue aux nouveaux membres

- M. Benoit Bélisle, technicien
MRC Collines-de-l'Outaouais
- M. Ludovic Brousseau, É.A.
Ville de Québec
- Mme Jennifer Dionne, É.A.
MRC Rivière-du-Nord
- M^{re} Alex Ordon, avocat
Ville de Laval
- Mme Lisa Anne Tibbles, É.A.
Ville de Montréal
- M. Samuel Sicotte, É.A.
Ville de Trois-Rivières»■



GeoCentralis^{MC}
Solution informatique de gestion municipale

**Évaluateurs municipaux,
passez au niveau supérieur
avec GeoCentralis !**



**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

Jurisprudence

OCTOBRE 2025

9309-8010 Québec inc. c. Ville de Pointe-Claire & Ville de Montréal – 9 octobre 2025 - 2025 QCTAQ 10137

À la suite du dégarnissage d'une partie de l'immeuble, l'évaluateur municipal a retiré la catégorie « Industrielle classe 3 » pour ne laisser que la mention « Non résidentielle classe 10 » - il est bien établi en jurisprudence que sont les caractéristiques physiques ainsi que la vocation ou la raison d'être de l'immeuble qui sont les éléments pertinents à considérer pour déterminer la catégorie à laquelle doit appartenir un immeuble et que ne sera pas ainsi pertinent à l'analyse l'intention du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble - si l'utilisation à des fins de production industrielle est possible dans l'immeuble, car l'espace y est tout à fait adapté - cependant, rien dans les caractéristiques physiques de l'immeuble, après les Travaux de dégarnissage, permet de conclure que l'immeuble est destiné principalement à ces fins, qu'il n'a que principalement cette vocation ou raison d'être - or, c'est est là le test de l'article 244.34 LFM - la présence de quais de chargement ne change pas ce constat, car de tels aménagements ne peuvent être associés uniquement à des activités de production industrielle: l'immeuble pourrait être ainsi utilisé pour de la vente en gros ou de la recherche scientifique, comme cela est spécifiquement permis par la réglementation de zonage. Il en est de même pour de la recherche scientifique également permis par la réglementation municipale, activité qui n'implique pas nécessairement de la production industrielle - les caractéristiques physiques de l'immeuble ont été modifiées de manière significative lors du dégarnissage: nous

sommes plutôt en présence d'un immeuble assez polyvalent ou multifonctionnel et non d'un immeuble ayant une vocation destinée principalement à de la production industrielle. (statut: Inconnu)

Quartier Melrose inc. c. Cour du Québec – 23 octobre 2025 - 2025 QCCS 3784

En décembre 2018, Melrose acquiert l'immeuble en litige du Club de Golf de Rosemère dans le but d'y faire un développement résidentiel pour densifier le secteur près de la gare de Rosemère et non pour y poursuivre l'opération du terrain de golf et du club-house qui sont déficitaires - la machinerie et les gros équipements du club de golf ont été retirés de l'immeuble en janvier et février 2019 - le 15 mars 2019, Melrose a pris la décision de fermer définitivement le terrain de golf - on ne retrouve nulle part dans la LFM une définition de la catégorie des immeubles non résidentiels qui repose sur les notions de « commerce » ou d'immeubles qui « génèrent des revenus » - il est tout aussi naturel que la catégorie des immeubles non résidentiels comprend tous les établissements « commerciaux », mais rien dans cette loi ne permet d'exclure les autres immeubles qui n'ont pas de vocation résidentielle - la définition d'un immeuble non résidentiel repose sur la présence ou non d'un immeuble ayant une vocation résidentielle - l'immeuble de Melrose n'est manifestement pas un immeuble résidentiel: le pourvoi et ainsi, la décision du TAQ maintenue en Cour du Québec est confirmée (statut: en attente de l'arrêt au mérite de la Cour d'appel)

Intégrité
Savoir-faire
Innovation

servitech.qc.ca

Servitech

Évaluateurs
agrés

Jurisprudence

***Fabricville c. Ville de Dorval & Ville de Montréal* – 23 octobre 2025 - 2025 QCTAQ 11214**

Fabricville co. inc. occupe un immeuble commercial dont elle est propriétaire depuis 1993 - la dalle de béton du bâtiment est affectée par la présence de pyrite à la lumière d'une expertise réalisée en 2007 - tous conviennent qu'afin de refléter l'impact de la problématique de pyrite, un ajustement à la baisse doit être appliqué à la valeur, mais leurs experts quant à sa quantification - les quatre photos figurant au rapport d'expertise de Montréal, où l'on peut constater un léger renflement dans le revêtement de plancher devant une étagère, sont la seule preuve concrète illustrant l'impact de la présence de la pyrite pourtant connue depuis 18 ans - Fabricville opère depuis de nombreuses années sans interruption ni contrainte quant à l'utilisation des espaces et rien dans la preuve administrée devant le Tribunal n'indique qu'il y a urgence d'effectuer des travaux pour remédier à la problématique, ni même que de tels travaux soient nécessaires - d'ailleurs, la conclusion de l'analyse d'Inspec-Sol est que la dalle de béton présente un potentiel négligeable de gonflement - le Tribunal ne croit pas que le comportement d'un vendeur, serait de retrancher 46% de la valeur de son immeuble simplement parce que l'acheteur demande de déduire l'entièreté des coûts soumissionnés, le tout, sans considération d'une plus-value certaine du fait de disposer d'un local dont les aménagements sont neufs plutôt que datant de 1993 - Une telle avenue ne peut être une appréciation objective du désavantage que représente la présence de pyrite dans la dalle de béton de l'immeuble - le Tribunal ne peut retenir une diminution de valeur égale aux coûts des travaux pour remédier au problème: il faut s'assurer que la nature des travaux ne représente pas d'améliorations majeures par rapport à ce qui existait: l'exercice d'ajustement à réaliser en l'occurrence consiste à déterminer les dépenses à engager pour remettre l'immeuble en état, sans inclure d'améliorations susceptibles d'augmenter les revenus ou la valeur réelle au-delà de son état initial. (statut: décision finale, car requête en permission d'en appeler rejetée par la Cour du Québec)

NOVEMBRE 2025

***Société québécoise des infrastructures c. Ville d'Alma* – 6 novembre 2025 - 2025 QCCQ 6529**

Requête pour permission d'en appeler d'une décision du TAQ par laquelle ce dernier conclut que l'UMEPP de l'unité d'évaluation comprenant le palais de justice d'Alma est institution-

nelle et rejette, ainsi la proposition de la SQI selon laquelle ce serait à peu de frais que les aménagements du palais de justice pourraient être transformés en espaces à bureaux comme le reste de l'édifice - sans se prononcer sur le fond, la Cour constate qu'au-delà de l'utilisation des salles d'audience et du couloir réservé aux bureaux des juges, le TAQ tient pour acquis que même les espaces à bureaux peuvent être considérés comme des aménagements liés aux services judiciaires - ainsi, à première vue, il semble vrai qu'au-delà de l'utilisation de besoins particuliers, la personnalité du locataire joue un rôle dans la détermination du caractère institutionnel de l'unité d'évaluation, ce qui pourrait constituer une importante et déterminante erreur de droit - pour ce qui est du choix de la méthode d'évaluation, elle pourrait être revue en appel compte tenu du statut considéré pour l'immeuble: il s'agit d'une question sérieuse où certaines erreurs peuvent avoir été commises, notamment certains aspects lors de la catégorisation qui sont décidés en fonction du nom du locataire et non en fonction de l'utilisation de l'immeuble. (statut: en attente de l'audition au mérite)

***Roy c. Ville de Mont-Tremblant* - 19 novembre 2025 - 2025 QCTAQ 11278**

Importance de la date de référence pour fins d'appréciation du marché - les requérantes soutiennent que l'évaluation de leur terrain ne tient pas compte des contraintes environnementales relatives à la présence de milieux humides qui avaient pour effet de restreindre, voire pratiquement empêcher pour des raisons économiques la construction d'un bâtiment compatible à l'UMEPP - elles prétendent qu'en tenant compte de la prévisibilité des orientations et de la réglementation du ministère de l'Environnement, de la Ville et de la MRC des Laurentides, il y a lieu, à la date de référence du 1^{er} juillet 2021, d'estimer que les restrictions concernant l'usage seraient de plus en plus contraignantes - l'évaluatrice municipale à la vente du même terrain voisin de celui des parties requérantes, affecté lui aussi par la présence de milieux humides, s'est concrétisée au mois de juin durant l'année de référence 2021 (donc avant la restriction légale d'utilisation d'un terrain où on retrouve des milieux humides) pour un prix de 900 000\$ pour se revendre en décembre de la même année pour un prix de 1 300 000\$ - cela illustre le constat, que le marché immobilier de Mont-Tremblant, dans l'année de référence 2021, ne se préoccupait pas de la baisse de valeur liée à d'éventuelles restrictions futures sur la construction, causée par la présence de milieux humides ce

Jurisprudence

que confirment les transactions relevées par l'évaluatrice - le terrain faisant l'objet du présent recours est, à cette date de référence du 1^{er} juillet 2021, dans une situation juridique qui lui permettait de construire un bâtiment - à la date de référence, le marché est vigoureux - la situation est toute autre en 2022 lorsque le PIA de la MRC entre en vigueur et que, bien que la construction ne soit pas formellement interdite sur un terrain affecté de milieux humides, la nouvelle réglementation oblige quiconque qui veut agir en ce sens, se voit dans l'obligation d'opérer des dépenses très onéreuses pour obtenir un permis de construction - le contexte restrictif engendré par la réglementation de 2022 est non applicable: il faut s'en tenir à la situation juridique telle qu'elle était à la date de référence. (statut: Inconnu)

Hamilton c. Municipalité de Bristol – 20 novembre 2025 - 2025 QCTAQ 11306

Résidence unifamiliale construite en 1900, sise sur une terre agricole de grande superficie, en milieu rural et en zone protégée - l'évaluateur prétend que les dommages causés par les barrages de castors sont temporaires et ne devraient pas être retenus pour déterminer la valeur de la propriété - le TAQ est en désaccord avec cette position - le rôle d'évaluation est triennal et doit refléter l'état de l'immeuble en date de référence - certes, la situation générée par la présence de castors et l'inondation de la terre causée par leurs barrages est passagère et peut être gérée, mais il est en preuve qu'il faudra compter un certain nombre d'années avant que la terre soit régénérée et de nouveau productive, sans compter l'énergie à y consacrer - de tels éléments seraient pris en considération par un acheteur éventuel. (statut: Inconnu)

FICHER 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.

Contactez-nous
pour en apprendre davantage

ventes@pgsolutions.com

Types d'observation

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

Tableau de bord

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

Collecte du prix observé

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

Mesure du facteur économique

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

Jurisprudence

Ville de Laval c. 9301-7689 Québec inc. (Résidence Les Ficelles) - 24 novembre 2025 - 2025 QCCQ 7105

Appel de Ville de Laval d'une décision du TAQ – le Tribunal estime donc que le TAQ a commis plusieurs erreurs et s'est trompé en se déclarant compétent en matière d'annulation d'avis de modification et n'a pas appliqué le droit actuel – seule la Cour supérieure a compétence pour décider de la nullité ou de la cassation d'un avis de modification du rôle suivant les articles 171 et 172 LFM – le TAQ n'a pas cette compétence et, bien qu'il le souhaiterait, les tribunaux supérieurs en ont décidé autrement – il s'agit de la seule conclusion en droit sur la question soumise et la réponse donnée par la Cour supérieure à cet égard – notamment dans l'affaire Drummondville – est actuellement inattaquable (statut: Pourvoi en contrôle judiciaire non encore entendu par la Cour supérieure)

Milliard c. Ville de Montréal – 24 novembre 2025 - 2025 QC-TAQ 11377

Requête en irrecevabilité – la jurisprudence semble claire que des problèmes de santé et l'annonce d'une maladie grave touchant un proche ne constituent pas nécessairement une force majeure permettant de justifier un tel retard – pour que l'impossibilité d'exécution constitue une force majeure, il faut que le débiteur ne possède pas de pouvoir de contrôle sur l'événement invoqué, ce qui n'est pas le cas ici. (statut: Inconnu)

DÉCEMBRE 2025

Ville de Laval c. 9167-9852 Québec inc. (Résidence L'Angé-lus) – 2 décembre 2025 - 2025 QCCQ 7905

Demande pour permission d'en appeler d'une décision du TAQ – refusée – à jour du rôle – dans cette décision, le TAQ s'est d'avis que l'on ne peut cumuler la valeur de tous les travaux effectués sur la propriété au cours des 15 dernières années pour justifier une modification du rôle en vertu du paragraphe 7 de l'article 174 LFM et avait ainsi accueilli un recours à l'encontre d'une modification au rôle – la Cour estime que le dossier ne mérite pas d'être entendu en appel en raison de la valeur peu élevée qui est en jeu, soit quelques milliers de dollars seulement – les doléances de 9167 quant aux frais légaux importants qu'elle doit supporter en appel apparaissent tout à fait légitimes, puisqu'un appel doit répondre aux impératifs de la proportionnalité et d'une saine administration de la justice en tenant compte, notamment, de la valeur pécuniaire de l'enjeu qui, dans certains cas, peut militer contre l'octroi

d'une permission d'appeler – le faible montant en jeu ne justifie pas que la permission soit accordée compte tenu des coûts et du temps nécessaire pour débattre et décider l'affaire en appel, et ce, sans compter que la Propriété est maintenant démolie. (statut: Jugement final)

Roy c. Ville de Lévis – 3 décembre 2025 - 2025 QCTAQ 1284

Le recours concerne l'inscription au rôle 2023 de deux logements – le requérant demande qu'un seul logement soit inscrit – il ajoute qu'aucune partie de sa maison ne fait ni n'a fait l'objet de location à des tiers, sauf à de très rares reprises pour dépanner un ou des membres de sa famille, et ce, à titre gratuit et qu'elle utilise sa maison comme un seul logement – les conditions de constitution d'un logement décrites au MÉFQ n'incluent aucun élément ou critère en lien avec l'utilisation des lieux – le Tribunal est d'avis que les deux premières conditions exigées au MÉFQ, pour correspondre à la définition d'un 2^e logement dans l'unité d'évaluation du requérant, sont ici rencontrées, soit pouvoir tenir feu et lieu et pouvoir accéder directement aux logements par une entrée distincte et privée – le troisième critère mentionne qu'il faut pouvoir jouir des lieux de façon exclusive, c'est-à-dire que l'espace doit être séparé au moyen de cloisons ou de planchers du reste du bâtiment pour permettre aux résidents une occupation distincte, autonome et exclusive, sans mixité avec les autres espaces, à moins qu'il n'y ait qu'à réaliser des travaux mineurs, comme installer une porte verrouillable – la propriété du requérant comporte des portes séparant les deux espaces de vie, mais il serait possible d'installer un verrou ou une serrure de chaque côté et d'ainsi permettre une occupation entièrement exclusive de chaque espace par ses occupants sans aucune contrainte à leur autonomie – l'ajout d'un simple verrou ou serrure doit être considéré comme des travaux mineurs – le troisième critère est également satisfait – le Tribunal conclut que la propriété comporte un total de deux logements. (statut: Inconnu)

Boudreau c. Municipalité des Îles-de-la-Madeleine – 8 décembre 2025 - 2025 QCCS 4727

Pourvoi en contrôle judiciaire – demande de déclarer nul l'avis de correction d'office sans toutefois attaquer les règlements de la défenderesse – l'avis de correction est fait en vertu des règlements adoptés par la municipalité à la suite de l'entrée en vigueur de la LHT et du RHT – les résidences sont utilisées à des fins d'hébergement touristique et les demandeurs détiennent un certificat d'enregistrement requis par la

Jurisprudence

CITQ - ce n'est pas l'avis de correction d'office, mais la LHT et le RHT qui déterminent si une propriété est résidentielle ou commerciale - les règlements adoptés par la défenderesse indiquent le taux d'imposition des taxes selon la catégorie de l'immeuble - c'est ce taux d'imposition que les demandeurs contestent, pas la catégorie de leur propriété, puisqu'ils reconnaissent faire de la location à des fins d'hébergement touristique («catégorie commerciale») - le pourvoi en contrôle judiciaire est mal fondé. (statut: Inconnu)

Séguin c. Ville de Saint-Jérôme - 9 décembre 2025 - 2025 QCTAQ 12234

Contestation d'une tenue à jour par laquelle l'évaluateur a inscrit l'unité d'évaluation à la catégorie INR, classe 10 - le litige concerne à la définition qui devrait s'appliquer pour le mot «résidence» employé aux articles 234.30, 244.31 et 244.37 LFM - en cours d'audience, les parties se sont prononcées sur une admission additionnelle, soit que l'immeuble n'est pas voué à la prestation de services sociaux, médicaux, professionnels et qu'il est entièrement voué à l'hébergement - le requérant témoigne devant le Tribunal et déclare que la résidence qu'il a achetée en 2018 était utilisée comme résidence privée hébergeant des personnes souffrant de certaines déficiences pour une période indéterminée - il affirme que la vocation de la résidence est la même depuis qu'il l'a acquise - on y retrouve la notion de temporalité, d'intermède, avant de se retrouver dans un autre milieu de vie - cela nous incite à examiner la notion de résidence, non pas dans une optique de permanence d'habitation et astreindre la notion de résidence habituelle avec celui de résidence permanente - dans le présent cas d'espèce, le Tribunal est d'avis qu'il faut plutôt comprendre l'expression résidence habituelle employée par le législateur pour une personne qui habite habituellement un lieu précis, tant que cette personne y reste - à la lumière des faits mis en preuve dans la présente affaire, le Tribunal est d'avis

que l'immeuble de la requérante a une vocation résidentielle et qu'il y a donc lieu de rayer l'inscription d'immeuble non résidentiel du rôle (statut: Requête en permission d'en appeler non encore entendue)

Isabelle Bradbury c. Ville de Gatineau - 12 décembre 2025 - 2025 QCTAQ 12318

Les prétentions de la requérante reposent essentiellement une décision rendue par le service de l'Urbanisme de la Ville de lui refuser la possibilité d'utiliser le deuxième appartement de sa résidence pour des fins d'hébergement touristique, puisqu'une telle utilisation est permise à l'intérieur d'un seul et même logement - l'évaluateur municipal doit s'assurer que le rôle d'évaluation reflète l'état réel de l'unité d'évaluation, sans se questionner si cet état est conforme ou non à la réglementation de zonage - le certificat émis quant aux nombres d'unités n'est qu'un constat factuel: l'évaluateur constate ce qu'il voit et n'a pas à se positionner sur la conformité de l'immeuble à la réglementation d'urbanisme - la notion de logement qui doit être analysée est celle prescrite par la réglementation liée à la LFM, plus particulièrement au Manuel d'évaluation foncière du Québec - la preuve prépondérante est à l'effet que l'unité d'évaluation est constituée de deux logements - que ceux-ci soient utilisés comme un tout, de façon bigénérationnelle ou soient loués à long terme appartient à la seule volonté du propriétaire en fonction de l'usage qu'il désire faire de son immeuble - les conditions de constitution d'un logement décrites au MÉFQ n'incluent aucun élément ou critère en lien avec l'utilisation des lieux. D'ailleurs, même si certains aménagements sont communs aux deux espaces de vies, ça ne fait pas que ces espaces perdent leur individualité, puisqu'ils permettent à des occupants de pouvoir jouir des lieux de façon exclusive - recours rejeté (statut: Inconnu)



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

***Caneric Properties inc. c. Ville de Montréal & al* – 15 décembre 2025 – 2025 QCTAQ 12358**

L'immeuble comporte cinq locaux commerciaux dont l'occupant principal est un restaurant de la chaîne Tim Horton's - on y retrouve également un nettoyeur, un détaillant de fenêtres, un salon de coiffure et une pizzeria. Trois étapes doivent être franchies dans la recherche d'un TGA paritaire: 1) rechercher des ventes d'immeubles réellement comparables à l'immeuble en cause, 2) vérifier si, à ses yeux, l'analyse effectuée de ces ventes pour déterminer le TGA a été correctement effectuée par les experts et 3) le Tribunal doit s'assurer que les revenus nets des immeubles comparables et ceux de l'immeuble en cause sont calculés selon la même méthodologie - les critères de similitude à utiliser enseignés tant par l'OEAQ que par la doctrine¹ peuvent se résumer ainsi: 1) transactions contemporaines à la date d'évaluation, reflétant les conditions du marché à celle-ci, 2) même UMEPP, donc une même motivation des investisseurs, 3) localisation similaire, mais un éloignement géographique ne signifie pas un rejet automatique, mais doit être motivé pour en établir un degré de comparaison acceptable, 4) une répartition similaire entre la valeur du terrain, des bâtiments et améliorations (on doit vérifier si la transaction d'une propriété comparable inclut du terrain excédentaire, 5) un immeuble d'âge effectif similaire à l'immeuble en cause, en ce sens qu'il doit subir approximativement la même dépréciation, 6) un même niveau de risque financier: qualité et catégorie des locataires ainsi que l'échéance des baux comparables/ même niveau de financement, soit disponible,/ même type d'immeuble, sans nécessairement être identique. (statut: Inconnu)

JANVIER 2026

***Nicole Cléroux c. Ville de Gatineau* – 5 janvier 2026 - 2026 QCTAQ 016**

Demande d'une révision d'une décision du TAQ (art. 154 LJA) - lors du traitement sur dossier d'une demande en révision par la requérante, le Tribunal découvre que des pièces au dossier ont été involontairement altérées lors de leur dépôt en ligne et cela a empêché la première formation du Tribunal (TAQ1) d'avoir accès aux pièces intégrales de la partie requérante - le dossier est retourné au secrétariat pour la fixation d'une date pour tenir une nouvelle audience (statut: Inconnu)

***Amir Sabouri Aghdam c. Ville de Montréal* – 8 janvier 2026 – 2026 QCTAQ 01121**

Pendant longtemps, les juges administratifs du TAQ (y compris le soussigné) ont considéré que dans les dossiers où la tardiveté du recours était invoquée, les articles 138,5 LFM («force majeure») et 106 LJA («impossibilité d'agir») pouvaient constituer des voies alternatives devant le Tribunal, au choix de la partie requérante ou même parfois à celui du Tribunal - ce dernier constate qu'il avait tort et se rallie au jugement rendu, en 2025, par la Cour du Québec, dans l'affaire *9121-6788 Québec inc. c. Ville de Montréal*, 2025 QCCQ 1451 - seule une circonstance de force majeure peut être soulevée dans le cas d'un recours logé hors le délai prévu par la LFM (statut: Inconnu)

Au service
des municipalités
depuis 50 ans

Leroux Beaudry Picard

LBP
Évaluateurs agréés

Jurisprudence

Guylaine Le Dorze & al c. Ville de Montréal - 13 janvier 2026 - 2026 QCTAQ 01188

Recours contestant la valeur d'un immeuble détenu en copropriété indivise par 17 copropriétaires - selon eux, un facteur d'escompte de 25% doit être appliqué à la valeur globale de l'immeuble détenu en indivision, et ce, en se basant sur une décision du Tribunal rendue dans l'affaire *Habitat 67* - pour des raisons financières, les requérants ont renoncé à retenir les services d'un expert en évaluation: leur preuve repose sur une preuve documentaire déposée devant le Tribunal par l'un des copropriétaires de l'immeuble - conscient que l'exercice n'est pas parfait, leur procureur invite le Tribunal, spécialisé en la matière, à apprécier la preuve documentaire au soutien de l'exercice qui précède, afin de le confirmer, ou encore, à partir de cette preuve déterminer la valeur de l'immeuble, incluant le taux du facteur d'escompte à appliquer - de son côté, la Ville décide de ne produire aucune expertise et s'en remet au principe de la présomption de validité du rôle d'évaluation - la pièce R-3 est une compilation sous forme de tableau conçu par le procureur des requérants pour résumer des fiches descriptives de propriétés: ce type de fiches est régulièrement déposé en preuve dans les recours, les informations contenues au tableau sont facilement vérifiables et le Tribunal déclare la pièce admissible en preuve, sous réserve de la valeur probante à lui accorder - la preuve présentée par la requérante est jugée insuffisante et le recours est rejeté pour les motifs suivants: 1) le cœur de l'approche des requérants repose essentiellement sur les ventes d'unités indivises répertoriées par leur procureur, exercice qui n'est pas puisque plusieurs de ces unités se sont transigées à des dates éloignées de la date de référence et aucun ajustement quelconque n'est appliqué, 2) Aucune analyse de ces ventes n'est non plus effectuée. Le témoin qui a déposé ces transactions ne les a pas enquêtées personnellement ni obtenu directement du vendeur ou de l'acheteur les informations d'ordre économique et physique des unités concernées, 3) Trois d'entre elles concernent un immeuble voisin, détenu par une société en commandite (SEC) ou par actions: or, ce mode de détention diffère de celui de l'immeuble en cause et aucune preuve d'expert ne permet d'évaluer l'impact ou non sur la valeur réelle d'un immeuble du fait qu'il soit détenu par un commandité ou un copropriétaire, 4) le Tribunal ne dispose que de très peu de preuve sur l'état de l'immeuble en cause de façon générale. Le seul témoin entendu n'a pas décrit amplement l'immeuble ni sa condition. Par exemple, lors de son témoignage, il n'est pas en mesure de dire le nombre de stationnements que possède

l'immeuble ni si certains d'entre eux se situent à l'intérieur. Bien qu'il soit membre de son conseil d'administration, il n'habite pas l'immeuble où se trouve l'unité qu'il a acquise par succession en 2022, 5) L'exercice réalisé avec les fiches MLS de multiplex n'est pas probant: aucune visite des immeubles n'a été réalisée, les ventes n'ont pas été enquêtées plusieurs d'entre elles se sont transigées bien après la date de référence et de surcroît, présentent des immeubles locatifs, alors que l'immeuble en cause n'en est pas un, 6) Bien que le témoin ait témoigné de sa connaissance personnelle de l'existence d'amiante dans l'entresol de l'immeuble, les ventes réalisées depuis 2013 tiennent compte de cette condition, 7) quant à un courriel émanant de l'évaluatrice de la Ville mentionnant qu'un facteur d'escompte pourrait s'appliquer: cette dernière n'a pas témoigné devant le Tribunal et, au surplus, cette affirmation semble avoir été faite dans le cadre du traitement de la demande de révision administrative, à un stade où le processus est informel. (statut: Inconnu).

Alain Mallette c. Ville de Montréal - 13 janvier 2026 - 2026 CAI 6

Demande d'accès à l'information - parallèlement à un recours au TAQ, Alain Mallette demande à la Ville de Montréal d'obtenir une copie de tous les documents contenus dans son dossier de révision et notamment les comparables, évaluations, directives, données, analyses, courriels et échanges (dont ceux entre la direction et l'évaluateur) et les notes dans les logiciels - il cherche de plus à obtenir le nombre de demandes de révision et d'acceptation de baisses de taxes et recherche, pour ce faire, les documents et compilations pour les rôles pour lesquels il a demandé des révisions - la commission doit donc décider si le demandeur peut obtenir les documents contenus au dossier de révision du rôle d'évaluation foncière - la Commission conclut que le demandeur ne peut obtenir communication des documents en litige qui sont contenus à son dossier de révision, puisque les renseignements qui y demeurent caviardés concernent uniquement les propriétés de tiers - il en est ainsi des documents qui renseignent le lecteur, notamment sur le type de fondation, sur le revêtement extérieur, sur l'aire aménagée, sur le nombre de salles de bain, sur l'état de la cuisine (rénovée ou non), sur le taux de location (le cas échéant), sur la présence d'une piscine, d'un climatiseur central, d'un foyer, d'un garage, etc., d'autres propriétés que celle du demandeur - ces renseignements ne sont pas accessibles au demandeur, puisqu'ils ne sont pas relatifs à sa propriété (article 79 LFM) - il va ainsi

Jurisprudence

des fiches de vente de propriétés que comportent des photos et spécifications techniques de quatre propriétés de tiers qui ont été jugées comparables à celle du demandeur par l'Évaluateur - il en est ainsi du fichier des ventes comparables (document en litige no 9) renferme, quant à lui, une multitude de données concernant les propriétés qui ont été vendues en 2020 et 2023 dans l'arrondissement où est située la résidence du demandeur. (statut: Inconnu)

Résidences d'étudiantes de Mtl inc. (9214-2496 Québec inc.) c. Ville de Montréal - 14 janvier 2026 - 2026 QCTAQ 01212

La requérante prétend que la propriété est exploitée par une personne morale dont l'objet est d'administrer et construire des résidences d'étudiants de niveau universitaire et que les critères de l'article 204 13° LFM sont remplis pour l'exemption qui y est prévue - l'intimée prétend que le statut juridique et les activités de la requérante ne lui permettent pas de se qualifier puisque ses objets ne portent pas sur la construction et la gestion de logements étudiants: il s'agit plutôt d'un exploitant d'immeubles multi résidentiels - la Ville souligne de plus qu'à la suite de l'adoption du projet de loi 31 maintenant connu sous l'appellation de *Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire* (LÉENU), sanctionné le 21 février 2024, l'article 204 13° LFM ne fait plus référence à la LIU, mais plutôt aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 laquelle ne fait aucune référence à une personne morale, l'exemption demandée par la requérante ne pourrait donc s'appliquer que pour la première année du rôle 2023 seulement, du 1er janvier au 31 décembre 2023 - l'article 204 13° LFM tel que complété par l'article 1 de la LIU à son paragraphe (a) alinéa 4 indique clairement, à la date de référence, que l'exemption de taxes foncières s'applique à toute personne morale dont l'objet est de construire et administrer des résidences d'étudiants de niveau universitaire - dans ce cas, le législateur ne fait aucune

distinction entre une personne morale à but lucratif ou non - l'intimée, secondée par la mise en cause admet qu'à la rigueur la partie requérante pourrait être considérée comme étant une administratrice de résidences étudiantes, mais soulève qu'elle ne rencontre pas le critère du pouvoir de construire de celles-ci - il a cependant été mis en preuve que la compagnie mère dont la requérante est une filiale et son alter ego, qui construit bel et bien des résidences étudiantes, tout comme elles acquièrent aux fins de les rénover et les adapter en résidences étudiantes des immeubles dans l'ensemble du Canada - en vertu d'une interprétation large et libérale et en application de la théorie de l'alter ego, le Tribunal convient que la requérante construit et administre des résidences universitaires - le recours est accueilli - dans cette décision, le TAQ expose les règles relatives à l'Interprétation des lois (statut: Inconnu)

La Ferme A.B. et G. Blackburn inc c. Ville de Saguenay - 16 janvier 2026 - 2026 QCCA 36

Appel un jugement par lequel la Cour supérieure accueille le moyen déclinatoire de la Ville au motif qu'elle n'est pas compétente pour entendre un litige par lequel on demande le remboursement d'un trop perçu de taxes municipales - il suffisait de trancher le moyen déclinatoire de compétence matérielle en fonction de la nature essentielle de la demande de l'appelante, soit le remboursement de taxes perçues en trop par la municipalité concernant la question de la compétence d'attribution, la situation en l'espèce est donc similaire à celle dont la Cour était saisie dans *Ville de Terrebonne c. Immeubles des Moulins inc.* où l'on réclamait de la Ville le remboursement d'un trop-perçu de taxes municipales: seule la Cour du Québec était compétente pour trancher un litige portant sur une telle réclamation. (statut: Inconnu)

Évaluation Municipale

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

Jurisprudence

***Ville de Laval c. Cour du Québec & al* - 22 janvier 2026 - 2026 QCCS 175**

C'est l'étape ou le contexte dans lequel l'information est demandée qui détermine si la confidentialité prévue à l'article 79 *LFM* s'applique à des documents préparés ou rassemblés par l'évaluateur - ainsi, les documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur à l'occasion d'un recours formé devant le TAQ ne sont pas visés par la protection de confidentialité de l'article 79 *LFM* - conséquemment, les parties peuvent convenir d'une entente pour réagir à la confidentialité de ces documents ou saisir le TAQ pour obtenir une ordonnance de confidentialité applicable pendant la phrase préalable au procès - lors du procès, si les documents sont produits en preuve, le TAQ est habilité à assurer la confidentialité des documents suivant les critères déterminés par la jurisprudence, notamment - le délai d'appel n'est pas expiré. Notons que des documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection ou la tenue à jour demeure protégée par l'article 79 *LFM* et bénéficient de cette protection s'ils sont utilisés devant le TAQ. (statut: Inconnu)

***Quartier Melrose inc. c. Ville de Rosemère* - 22 janvier 2026 - 2026 QCCA 59**

Requête en permission d'en appeler d'un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté un pourvoi en contrôle judiciaire - le TAQ a déterminé que l'immeuble, anciennement exploité comme un terrain de golf, soit inscrit dans la catégorie résiduelle plutôt que dans la catégorie des immeubles non résidentiels, classe 10 - la question de savoir si cette grille d'analyse est conforme à une interprétation moderne des articles 244.30 et suivants de la *LFM*, et en particulier les notions d'«immeubles non résidentiels» et la catégorie «résiduelle», en est une qui mérite d'être soumise à la Cour, puisqu'il s'agit d'une question de principe, d'application générale - la Cour ne s'est jamais prononcée clairement sur la question - il y a en outre une possibilité de contradiction entre la grille d'analyse du TAQ et les arrêts de la Cour dans les affaires *Cours Mont-Royal Inc.* et *Crystal de la montagne*, ainsi que la décision du TAQ dans l'affaire 9203-6615 *Québec inc. c. Montréal (Ville de)*, 2013 QCTAQ 10927 (statut: en attente de l'arrêt sur le mérite)

***White c. Ville de Lachute* - 22 janvier 2026 - 2026 QCCQ 213**

Appel d'une décision du TAQ - appel rejeté - les immeubles sur lesquels se trouvent des hangars d'avion comportent un logement occupé par leur propriétaire et sont situés dans un projet intégré d'aviation-habitation localisé sur le site de l'aéroport de Lachute - les Appelants recherchent à faire modifier la catégorie des unités d'évaluation de non résidentielle (INR) à résiduelle - l'analyse du TAQ est conforme à la jurisprudence: il faut regarder c'est la vocation de l'immeuble, sa mission et sa raison d'être - le TAQ a considéré l'usage, mais il n'est pas déterminant: les caractéristiques physiques des hangars sont propres aux activités d'aviation et l'intégration d'un logement ne change en rien leur nature - l'expert de l'Intimée a soutenu que le bâtiment principal est un hangar d'avion et que le logement est en quelque sorte la dépendance de ce hangar, ou un usage s'ajoutant au hangar d'avion et c'est la thèse que le TAQ a retenue: il n'a pas opposé les notions d'usage et de vocation, mais les a soupesées en fonction des faits propres de l'affaire - il est tout à fait inexact de prétendre que le TAQ n'a pas tenu compte de l'usage résidentiel, puisque le TAQ conclut à l'existence de classes de mixité de catégorie d'immeubles au sens de l'article 244.32 *LFM*.

***Fabricville Co inc. c. Cité de Dorval* - 27 janvier 2026 - 2026 QCCQ 231**

Demande de permission d'en appeler d'une décision du TAQ - les travaux envisagés par Fabricville équivalent à la rénovation complète de l'immeuble qui n'a fait l'objet d'aucune rénovation depuis 1993 - le TAQ a donc simplement constaté que la valeur réelle de l'immeuble, telle qu'admise par les parties, concerne l'immeuble exempt de pyrite, mais dans son état actuel, c'est-à-dire non rénové: il a ainsi tenu compte de cette situation et non seulement sous l'angle d'un acheteur averti, mais aussi sous celui d'un vendeur - le TAQ a considéré qu'un vendeur ne serait vraisemblablement pas enclin à vendre son immeuble, alors qu'il n'y est pas obligé, à un prix inférieur à sa valeur réelle de 46%, à cause de travaux non urgents, pour un problème décelé en 2007 qui ne cause actuellement qu'un «léger renflement dans le revêtement de plancher» et qui ne cause aucune perte d'usage - le TAQ a tranché sur la base de la preuve offerte et en tenant compte du fardeau de preuve qui revenait à Fabricville: la Cour n'y voit là aucune erreur manifeste et déterminante susceptible de révision ni aucune question d'intérêt général - la demande pour permission est refusée (statut final)

Jurisprudence

FÉVRIER 2026

Industries Associés de l'Acier ltée c. Ville de Sainte-Catherine - 3 février 2026 - 2026 QCCQ 337

Requête en permission d'en appeler d'une décision du TAQ – Les Industries Associés de l'Acier ltée («ASI») exploite, depuis 1972, une entreprise de démantèlement et recyclage de carcasses d'automobiles afin d'en extraire de la ferraille et d'autres matières sur un site dont elle est propriétaire - le terrain est lourdement contaminé en conséquence de cette activité au point où ASI cherche à faire reconnaître que sa valeur, pour les fins de la taxation foncière municipale, doit être tenue pour nulle, pour les périodes de référence concernées – ASI soulève plusieurs questions: 1) la qualification de l'unité comme un IVU non susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré au sens de l'article 44 LFM, 2). Le rejet de la preuve démontrant l'existence d'un marché actif et d'acheteurs potentiels pour le Terrain, 3) la qualification de «hind-sight» une offre d'achat survenue après la date de référence, alors qu'il a lui-même fondé ses conclusions sur d'autres éléments postérieurs, 4) l'établissement du quantum de la réduction de la valeur foncière du Terrain à la hauteur des coûts réels de décontamination encourus, écartant ainsi l'incidence plus large que la contamination exercerait sur la valeur marchande dans un contexte de marché actif, 5) l'introduction en preuve par le TAQ d'éléments de preuve nouveaux, non versés au dossier, au soutien de ses conclusions, quant à l'existence d'un élément déclencheur tel que le financement d'une propriété- ASI ne convainc pas la Cour que les questions qu'elle soulève, sont inusitées, sérieuses ou sont objet de controverses ou présentent un intérêt qui excéderait ses besoins et intérêts privés – la permission d'en appeler est refusée (statut: Inconnu) ■