

LE FAISCEAU

REVUE DE L'ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC



L'HOMME ET L'IA

ÉTÉ 2026

Évaluation foncière
et intelligence artificielle:
un projet appliqué au marché
résidentiel de gatineau

L'IA versus
l'humain

Pour bien lire le marché
de la copropriété divise



SOMMAIRE

ÉTÉ 2026

VOL 54 N° 1

3

Mot du président

4

Évaluation foncière et intelligence artificielle — Un projet appliqué au marché résidentiel de Gatineau

7

l'IA versus l'humain

9

Entente en vertu de l'article 138.4 LFM: Est-ce qu'une personne morale peut invoquer un vice de consentement?

12

Pour bien lire le marché de la copropriété divise

16

Conférences et assemblée générale annuelle

19

Les membres du conseil d'administration 2026-2027

20

Les comités 2026-2027 de l'AÉMQ et les membres du comité engagement

21

Rendez-vous annuel 2026 de l'AÉMQ: S'adapter

26

Un brin d'histoire: Le permis d'évaluateur municipal

28

Économie & finance

31

Saviez-vous que ...

32

Actualités

35

Aide mémoire

38

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

Chères consœurs, chers confrères,

Le début de l'été nous offre toujours un moment privilégié pour prendre du recul sur notre pratique et sur l'évolution de notre profession. Cette année, cet exercice s'inscrit naturellement dans la continuité de notre Rendez-vous annuel 2026, tenu à Saguenay, sous le thème évocateur: «**S'adapter**».

Comme nous avons pu le constater ensemble, ce thème reflète pleinement la réalité actuelle de l'évaluation municipale. Notre environnement évolue rapidement: transformations du marché immobilier, pressions économiques, évolutions législatives, sans oublier l'émergence et l'intégration accélérée de l'intelligence artificielle. Ces changements ne sont pas ponctuels — ils redéfinissent durablement notre cadre d'intervention.

S'adapter, dans ce contexte, ce n'est pas simplement réagir. C'est faire preuve de leadership collectif. C'est anticiper, innover et ajuster nos pratiques, tout en préservant les fondements de notre profession: la rigueur, l'équité et la crédibilité.

Le programme de notre Rendez-vous 2026 a bien illustré cette réalité. Les échanges sur la fiscalité foncière, l'optimisation des rôles d'évaluation, l'utilisation des données et les impacts des nouvelles réalités économiques ont permis de nourrir une réflexion essentielle: comment continuer à offrir une évaluation juste, compréhensible et utile dans un contexte de plus en plus complexe?

Cette même réflexion se poursuit dans le présent numéro du *Faisceau*. Vous y trouverez des articles qui témoignent de la diversité et de la richesse des enjeux qui nous touchent:

- l'évolution de l'évaluation foncière principalement due à l'intelligence artificielle;
- le côté humain en contact direct avec l'intelligence artificielle;
- les nouvelles réalités du marché, concernant la copropriété divise;
- les outils et approches émergentes, incluant l'apport de l'intelligence artificielle et des méthodes analytiques;
- ainsi que des réflexions sur notre rôle, notre gouvernance et notre capacité à travailler ensemble.

Ces contributions, portées par plusieurs membres et partenaires de l'Association, démontrent à quel point notre communauté est engagée, compétente et tournée vers l'avenir. Elles illustrent aussi une conviction forte: l'évolution de notre profession se fera collectivement.

Je tiens d'ailleurs à souligner l'implication des membres de nos comités, de notre conseil d'administration, des deux coprésidents du Rendez-vous 2026 et de l'ensemble des collaborateurs qui contribuent, jour après jour, à faire avancer l'évaluation municipale au Québec. Votre engagement est essentiel.

Au-delà des outils et des cadres, rappelons-nous que notre rôle demeure fondamental: assurer une base équitable et crédible à la fiscalité municipale, au bénéfice des citoyens et des administrations publiques. Dans un contexte où les valeurs foncières suscitent souvent des questionnements, notre travail n'a jamais été aussi important pour maintenir la confiance du public.

En terminant, je vous invite à poursuivre les échanges amorcés lors du Rendez-vous, à tirer profit des contenus de cette édition et à continuer de contribuer activement à l'évolution de notre profession.

Bonne lecture et bon été à toutes et à tous. ■



Évaluation foncière et intelligence artificielle

Un projet appliqué au marché résidentiel de Gatineau

Alexandra Boivin, É.A. Directrice du Service de l'évaluation, Ville de Gatineau — Babacar Thiam, Doctorant, Université Laval — Charles-Olivier Amédée-Manesme, Ph. D. Professeur titulaire, Faculté des sciences de l'administration, Université Laval

À Gatineau, comme dans l'ensemble des municipalités québécoises, l'évaluation foncière évolue dans un contexte de transformation rapide. Les méthodes traditionnelles demeurent solides et essentielles, mais les outils technologiques disponibles ouvrent aujourd'hui de nouvelles possibilités pour soutenir le travail des évaluateurs et enrichir les pratiques existantes.

C'est dans ce contexte qu'est né le projet doctoral de Babacar Thiam, doctorant à l'Université Laval. Fort de plusieurs années d'expérience en évaluation municipale, ses travaux explorent comment les approches modernes d'analyse de données et d'intelligence artificielle peuvent contribuer à l'évaluation foncière de masse. Le projet est mené sous la direction de Charles-Olivier Amédée-Manesme, François Des Rosiers et Thierry Badard.

Dès les premiers échanges, l'idée d'utiliser les données du marché résidentiel gatinois comme terrain d'étude s'est imposée naturellement. Mais la collaboration avec le Service de l'évaluation ne s'est pas limitée à un simple accès aux données: au fil des rencontres, plusieurs réalités propres au marché local ont permis d'orienter et d'ajuster certaines approches de modélisation. Cette interaction constante entre expertise terrain et recherche universitaire est rapidement devenue l'un des éléments les plus riches du projet.

Certaines situations illustrent bien cette contribution. Les premiers modèles appliqués aux duplex, par exemple, produisaient parfois des résultats incohérents: plusieurs propriétés regroupées sous cette catégorie correspondaient en réalité à des situations très différentes, soit de véritables duplex construits comme tels, soit des maisons unifamiliales dont le sous-sol avait été converti en logement, soit des configurations hybrides. Ces distinctions, difficiles à capter automatiquement dans les bases de données administratives, ont pu être mieux comprises grâce à la connaissance du territoire et du parc immobilier des équipes municipales. Ce type d'échange a permis d'améliorer la cohérence des analyses et rappelle qu'en évaluation foncière, la donnée seule ne suffit pas toujours.

Un projet, une question

Le projet doctoral de Babacar Thiam s'inscrit dans la continuité de plusieurs années de pratique professionnelle en évaluation municipale. Cette expérience terrain a directement influencé l'orientation des travaux et les questions de recherche abordées.

Son point de départ n'est pas une réflexion purement théorique, mais une question concrète issue du terrain:

Comment l'intelligence artificielle peut-elle contribuer à améliorer la précision, l'équité et la transparence de l'évaluation foncière de masse ?

Ces trois objectifs sont étroitement liés. Un modèle très précis, mais difficile à expliquer ou produisant des résultats inéquitables selon les types de propriétés, aurait peu d'utilité dans la pratique municipale. À l'inverse, une approche parfaitement uniforme, mais incapable de refléter adéquatement le marché, présenterait aussi des limites importantes. L'enjeu consiste donc à trouver un équilibre entre performance statistique, cohérence fiscale et compréhension des résultats.

Le terrain gatinois comme laboratoire

Le choix de Gatineau comme terrain d'étude présente plusieurs avantages. Le territoire offre une diversité de marchés et de profils immobiliers particulièrement utile pour tester la robustesse des approches analysées. Les réalités observées à Aylmer, Hull, Gatineau, Buckingham ou Masson-Angers diffèrent parfois fortement. À titre indicatif, l'écart entre les prix moyens des propriétés unifamiliales d'Aylmer et de Buckingham atteint près de 56%, ce qui reflète aussi des différences dans la composition des parcs résidentiels et les dynamiques de transaction.

Trois segments résidentiels ont été retenus pour les analyses : les propriétés unifamiliales, les condominiums et les plex de deux à cinq logements.

Les travaux s'appuient sur cinq années (2020–2025) de transactions résidentielles observées à Gatineau. Avant les analyses, les données ont fait l'objet d'un travail de validation afin d'écarter certaines transactions atypiques et d'assurer une meilleure représentativité du marché : sur les 47 383 transactions résidentielles initialement disponibles, 31 227 ont été retenues, soit un taux de rétention d'environ 66%. Les modèles intègrent ensuite différentes caractéristiques des propriétés, de leur environnement et du marché local.

Une démarche axée sur la comparaison des approches

Plutôt que de miser sur une seule méthode, le projet a cherché à comparer différentes approches utilisées en évaluation immobilière et en analyse de données afin de mieux comprendre leurs forces et leurs limites respectives dans un contexte municipal réel.

Certaines approches reposent sur les modèles statistiques traditionnellement utilisés en évaluation foncière, alors que d'autres intègrent davantage les effets de voisinage (économétrie spatiale), les différences entre segments de marché (approches quantiles) ou encore les techniques récentes d'apprentissage automatique.

Chaque approche a été évaluée selon deux dimensions complémentaires. La première concerne la précision des estimations, c'est-à-dire leur capacité à représenter adéquatement les prix observés sur l'ensemble du marché. La seconde, essentielle en évaluation municipale, touche l'équité fiscale. Les analyses ont également porté sur la cohérence des évaluations entre propriétés similaires et sur le traitement uniforme des propriétés de différentes valeurs, conformément aux standards reconnus par l'International Association of Assessing Officers (IAAO).

Cette double lecture s'est révélée particulièrement importante tout au long du projet. Les modèles les plus précis ne sont pas toujours ceux qui produisent les résultats les plus équitables d'un point de vue fiscal. Les résultats suggèrent ainsi moins l'existence d'un « modèle parfait » que celle d'un ensemble d'outils complémentaires dont la pertinence varie selon les types de propriétés et les objectifs recherchés.

Ce que les résultats nous apprennent

Les résultats obtenus jusqu'à maintenant sont encourageants.

D'abord, les différentes approches testées respectent globalement les standards d'équité reconnus en évaluation foncière. Ce constat est important : il montre que les techniques modernes, y compris l'apprentissage automatique, peuvent être compatibles avec les exigences fiscales et réglementaires propres au domaine municipal.

Ensuite, les analyses montrent que l'influence du voisinage varie selon le type de propriété et le segment de prix considéré. Pour les propriétés plus courantes, les caractéristiques du secteur jouent souvent un rôle déterminant dans la valeur observée. À l'inverse, pour les propriétés haut de gamme, les caractéristiques propres au bâtiment, comme la qualité des matériaux, la superficie, l'aménagement du terrain ou d'autres éléments particuliers, prennent davantage d'importance.

Cette distinction est importante. Elle montre qu'une même approche ne convient pas nécessairement à toutes les catégories de propriétés. Certains modèles sont plus adaptés aux segments courants du marché, alors que d'autres semblent mieux capter les réalités propres aux propriétés de gamme supérieure. L'enjeu devient alors moins de trouver un modèle unique que de choisir l'approche la plus pertinente selon le contexte analysé.

Un aperçu chiffré

Le tableau de la page suivante synthétise les performances obtenues sur le segment unifamilial pour les quatre principales familles de modèles testées. Trois indicateurs sont retenus. Le RMSE en pourcentage exprime l'écart typique entre les prédictions du modèle et les prix de vente effectivement observés, rapporté au prix moyen de l'échantillon (environ

Famille de modèles	RMSE (%)	COD	PRD
Apprentissage automatique	17,0%	6,61%	1,016
Quantile spatial	17,5%	7,48%	1,021
Modèle spatial	17,7%	7,91%	1,022
Modèle hédonique classique (référence)	20,7%	8,29%	1,021
Repère IAAO	—	≤ 15%	0,98 – 1,03

400 000\$). Contrairement à une moyenne d'écart ordinaire, il accorde un poids accru aux grosses erreurs ; plus la valeur est faible, plus le modèle est précis et stable. Le COD mesure la dispersion entre propriétés similaires (équité horizontale), alors que le PRD mesure le traitement uniforme des propriétés de différentes valeurs (équité verticale).

Les quatre familles respectent les standards d'équité IAAO. Comparées au modèle hédonique classique pris comme référence (RMSE de 20,7%), les techniques modernes apportent une amélioration cohérente: environ trois points de pourcentage de précision en plus, avec un gain comparable sur la dispersion (COD passant de 8,29% à environ 7% en moyenne). Les techniques d'apprentissage automatique se positionnent en tête sur chaque indicateur, avec le PRD le plus proche de la cible idéale de 1,000. Les modèles spatiaux et quantiles offrent des angles d'analyse complémentaires, particulièrement utiles pour comprendre les variations locales du marché. Aucune famille ne ressort comme universellement supérieure: selon ce qu'on cherche à optimiser, précision moyenne ou cohérence entre segments, l'approche la plus pertinente change.

Peut-on expliquer une prédiction d'intelligence artificielle ?

L'une des principales préoccupations entourant l'intelligence artificielle en évaluation foncière concerne la question de l'explicabilité. Un modèle peut-il être performant tout en demeurant compréhensible ?

Les travaux récents montrent que cela devient de plus en plus possible. Les outils d'IA explicable permettent aujourd'hui d'identifier les principaux facteurs ayant influencé une estimation donnée: emplacement, superficie, année de construction, qualité des composantes, dimensions du terrain ou autres caractéristiques importantes.

Cette capacité d'explication est particulièrement pertinente dans un contexte municipal. Elle peut soutenir l'analyse professionnelle de l'évaluateur, faciliter la validation des résultats et contribuer à mieux expliquer certaines évaluations lors des demandes de révision.

Les limites qu'il faut nommer

Comme toute approche d'analyse, ces modèles présentent également certaines limites.

La première concerne directement la qualité des données disponibles. Des informations incomplètes, imprécises ou non-mises à jour influencent inévitablement les résultats produits, peu importe la sophistication des modèles utilisés.

La deuxième limite touche les transactions qui ne reflètent pas véritablement la valeur de marché, comme certaines ventes familiales ou transactions atypiques. Une partie de ces situations peut être identifiée en amont, lors du filtrage des données, mais certaines demeurent difficiles à traiter automatiquement et nécessitent une interprétation professionnelle.

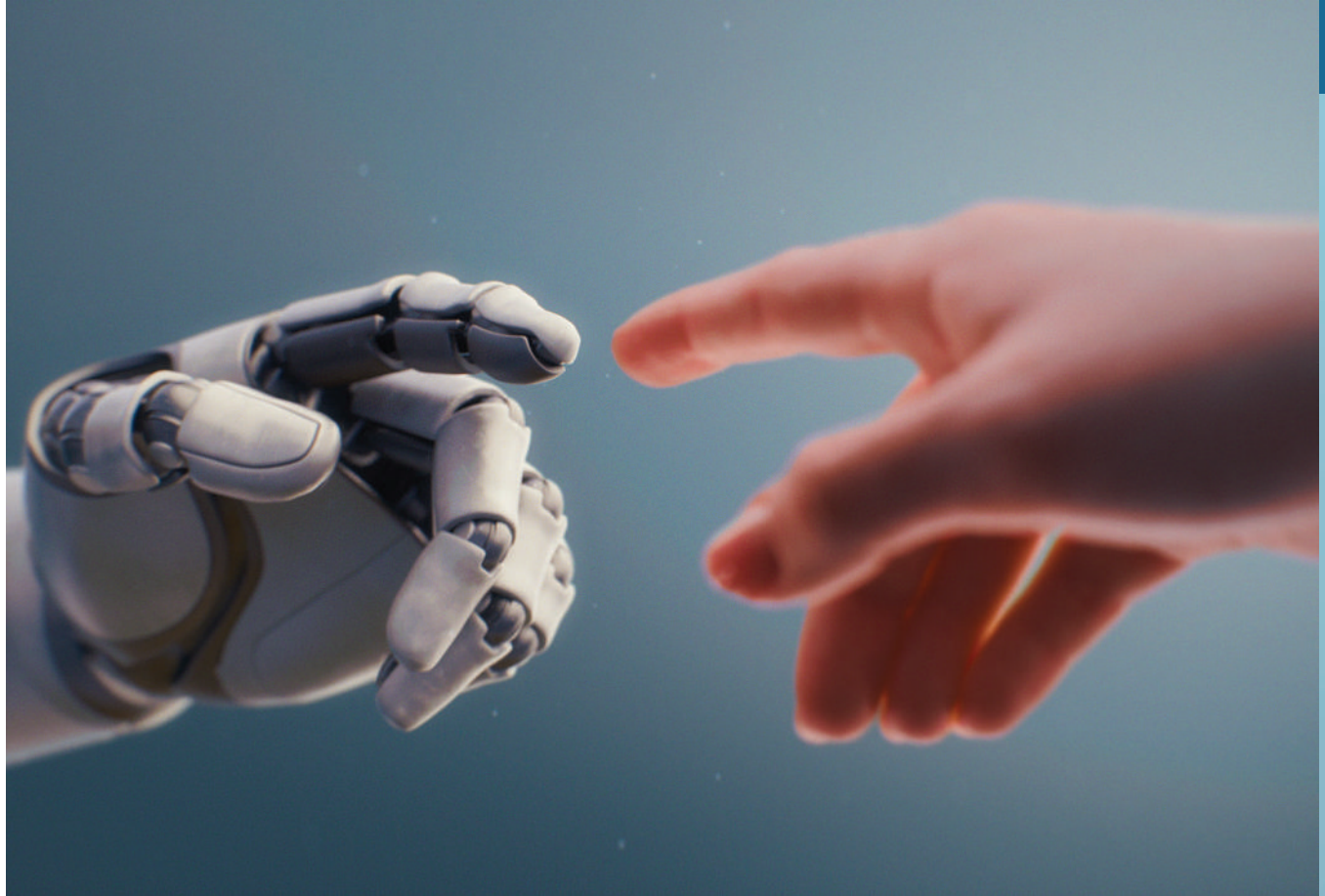
Enfin, plusieurs éléments importants en immobilier restent encore difficiles à mesurer correctement à partir des seules données administratives: qualité réelle des rénovations, état intérieur, qualité de la vue ou caractéristiques particulières du terrain, par exemple.

Sur ces aspects, l'expertise terrain et le jugement de l'évaluateur demeurent essentiels.

QUELQUES MOTS EN GUISE DE CONCLUSION

Les résultats obtenus à ce stade montrent que ces outils ouvrent des perspectives intéressantes pour l'évolution des pratiques en évaluation foncière. Utilisés dans un cadre rigoureux, ils peuvent contribuer à des évaluations plus précises, plus cohérentes et plus transparentes, tout en offrant de nouveaux angles d'analyse du marché immobilier.

Ce projet illustre également ce que peut produire une collaboration étroite entre le milieu universitaire et les équipes municipales. Au-delà de l'accès aux données, les échanges continus avec le Service de l'évaluation de la Ville de Gatineau ont permis d'ancrer les travaux dans les réalités concrètes du terrain et d'orienter plusieurs choix méthodologiques. Cette complémentarité entre recherche académique et expertise professionnelle apparaît aujourd'hui comme l'une des avenues les plus prometteuses pour accompagner l'évolution future de l'évaluation foncière municipale. ■



L'IA versus l'humain

Par Jean-François Métivier, É.A.
Coordonnateur Évaluation - Ville de Trois-Rivières

Dans le domaine de l'évaluation municipale, comme dans bien d'autres domaines, nous savons que l'intégrité et la qualité des données constituent un élément clé. C'est pourquoi j'ai décidé de m'approprier ce mandat dès mon entrée en service à la Direction de l'évaluation de la ville de Trois-Rivières. Depuis maintenant près de 20 ans, je développe (code) des scripts de toutes sortes qui nous permettent de conserver le contrôle de la qualité de nos données. Et dieu sait s'il en existe, de ces données...

Depuis plusieurs années, nous entendons parler de la révolution qu'engendrera l'intelligence artificielle (IA). Il est indéniable que l'IA est maintenant omniprésente dans nos vies au quotidien. De mon côté, à part ma conjointe, qui s'amusait à redécorer les pièces de la maison avec ChatGPT et, du même coup, à s'inventer des raisons de faire rouler l'économie, l'IA ne servait à peu près qu'à ça. Pourtant, en constatant le nombre de titres reliés à l'IA que je détiens dans mon portefeuille boursier, cela démontre que j'y croyais dans un certain sens.

Un déclic est cependant apparu il y a un peu plus d'un mois. J'étais en train de visionner un match des séries (Montréal vs Tampa Bay) avec mes amis d'enfance. L'un de ces amis, qui possède et dirige une firme d'arpenteurs-géomètres, nous explique comment « Claude » a changé sa vie. Il ne cesse d'en vanter les mérites, de dire à quel point il est performant et à quel point il est merveilleux. Au début, je pense tout simplement qu'il parle d'un nouvel employé ou même de son beau-frère. Mais non, je me suis littéralement trompé : il parlait de son nouveau programmeur-analyste version IA. C'est donc ce soir-là, le 29 avril 2026, que j'ai enfin compris que nous devions désormais sauter dans le train.

Puisque l'IA ne cesse de faire croître mon portefeuille à une vitesse fulgurante, j'ai commencé à penser à la liberté 55. J'ai donc partagé ma vision avec l'ensemble de mes gestionnaires, soit de prendre ma retraite dans cinq ans, et j'ai réalisé que la panique s'est en quelque sorte emparée d'eux. C'est à ce moment qu'a émergé l'idée de tenter de développer mon prochain script à l'aide de l'IA. Je vais donc me mettre dans la peau d'un collègue qui n'a aucune notion de programmation afin de tenter de reproduire un résultat semblable à l'un de mes scripts développés en VB.Net.

Comme je l'ai mentionné précédemment, les données constituent le nerf de la guerre. Les mutations sont le point de départ de nos analyses et je me suis rendu compte, lors du dernier dépôt de rôle, que nous rencontrions à l'occasion des problèmes de répercussion au niveau de certains champs. Dans cet exercice, je vais m'assurer, pour chacune de mes mutations, que l'année apparente calculée est identique à celle contenue dans le bloc 01 des renseignements administratifs. Je vais donc effectuer 2 extractions distinctes, une extraction des renseignements administratifs des mutations ainsi qu'une extraction du bâtiment résidentiel des mutations. Les mutations sélectionnées seront celles qui sont acceptées (à la suite de nos analyses) et dont la date de transaction est supérieure ou égale au 2024-01-01. Ces deux extractions seront importées dans Excel et constitueront mon point de départ. Comme vous pouvez le constater, l'idée en est une toute simple. Je suis conscient que je ne me suis pas lancé dans un projet complexe, loin de là.

Une fois nos données de base extraites, il devient assez simple de pouvoir bâtir notre ligne de commande. Dans le cas présent j'ai utilisé M365 Copilot et je lui ai passé cette commande assez simple :

« Salut, à partir du classeur Ventes_RADM, j'aimerais que tu m'écrives la liste des matricules (colonne A) dont la valeur de la colonne Y (du classeur Ventes_RADM) ne correspond pas à la valeur de la colonne H contenue dans le classeur Ventes_BRES et dont les valeurs des colonnes H et I du classeur Ventes_RADM correspondent aux valeurs des colonnes C et D du classeur Ventes_BRES. Tu peux m'écrire les enregistrements en erreur dans un nouveau classeur nommé Liste_Erreurs en indiquant les valeurs en erreur contenues dans chacun des classeurs (Ventes_RADM et Ventes_BRES). »

L'IA m'a donc généré un classeur supplémentaire qui contient la liste des erreurs potentielles. Le nouveau classeur généré contient tout de même 529 erreurs potentielles. Je suis tout de même surpris du nombre élevé d'erreurs. De ce nombre, un bon 90% devront être corrigé. C'est maintenant que l'humain entre en jeu, car, comme je le mentionne, il s'agit d'erreurs potentielles, et il arrive parfois qu'elles n'en soient pas réellement.

En résumé, bien que cet exemple aurait pu être réalisé sans l'aide de l'IA, avec une bonne connaissance des formules Excel, il n'en demeure pas moins que cette tâche a été grandement simplifiée. L'IA nous permet de sortir des sentiers battus et de tirer le maximum de chacun des logiciels. Est-ce que je préfère cette méthode comparativement à ma méthode traditionnelle (avec du code VB.Net)? La réponse est oui et non. Avec mon ancienne méthode, je suis connecté directement à mon rôle d'évaluation, ce qui me permet d'accéder à des données en temps réel. Cela pourrait sans doute aussi se faire avec l'IA, mais je me suis gardé une certaine réserve. Pour ma part le temps de développement n'aurait pas été trop long, mais tout de même plus long qu'en utilisant l'IA. En ce qui concerne l'analyse des résultats, aucune différence sur ce point, puisqu'une analyse de chacun des cas doit être effectuée par un humain.

Nous rêvons tous d'un bouton qui nous permettrait de déposer les rôles d'évaluation. Est-ce que nous verrons cela de notre vivant? La réponse est tout aussi incertaine que de prédire la prochaine coupe Stanley des Canadiens de Montréal. L'IA nous permettra à coup sûr d'améliorer nos processus et ainsi de dégager davantage de temps pour des analyses nécessitant un jugement plus rigoureux. Il ne faut pas oublier que l'humain demeure central, mais que l'IA constitue néanmoins une « précieuse » pour accomplir notre travail.

Sur ce, je vous souhaite beaucoup de plaisir à utiliser l'IA à toutes les sauces et, s'il continue à faciliter nos tâches au quotidien, la liberté 55 est peut-être une option finalement réalisable. ■



Entente en vertu de l'article 138.4 LFM : Est-ce qu'une personne morale peut invoquer un vice de consentement?

Par Stéphanie Provost, avocate - PFD avocats

Pour la première fois, le Tribunal administratif du Québec s'est prononcé sur l'existence d'une entente convenue avec une personne morale en vertu de l'article 138.4 de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Il a confirmé qu'il ne pouvait pas se prononcer sur la nullité de l'entente, notamment pour des motifs de vice de consentement.

À la suite du dépôt du rôle triennal 2024-2025-2026, la partie requérante Bel-Air Tremblant ULC (ci-après «Bel-Air Tremblant»), par l'intermédiaire de son avocat, a déposé neuf (9) demandes de révision visant plusieurs unités d'évaluation,

soit sept (7) unités résidentielles et deux (2) unités récréotouristiques, comprenant l'hôtel Bel-Air Tremblant.

L'évaluateur de la partie intimée MRC des Laurentides (ci-après «MRC») a produit des réponses de l'évaluateur pour chacune des neuf (9) demandes de révision. Il a proposé de maintenir les valeurs prévues au rôle d'évaluation pour huit (8) unités d'évaluation et il a proposé une évaluation à la baisse, passant de 2 323 400\$ à 1 993 300\$, pour la valeur de la neuvième unité d'évaluation, soit une des unités récréotouristiques.

Le 31 octobre 2024, les réponses ont été transmises à l'avocat de Bel-Air Tremblant, considérant qu'il avait déposé les demandes de révision, avec une lettre explicative de la MRC. Le 21 novembre 2024, la contrôlease financière de Bel-Air Tremblant a transmis, après plusieurs échanges avec la MRC, les neuf (9) réponses de l'évaluateur signées par le président de Bel-Air Tremblant, attestant que les réponses de l'évaluateur étaient acceptées pour tous les dossiers.

La MRC a donc produit un certificat de l'évaluateur et un avis de modification du rôle d'évaluation pour le dossier pour lequel une baisse de valeur avait été proposée. Puis, l'avocat de Bel-Air Tremblant a déposé au Tribunal administratif du Québec des recours dans les neuf (9) dossiers.

La MRC a produit une demande en irrecevabilité dans les neuf (9) dossiers au motif qu'une entente en vertu de l'article 138.4 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1) (ci-après «LFM») était intervenue. Elle était d'avis que les documents signés par le président de Bel-Air Tremblant

constituaient une entente au sens de cet article et que le Tribunal administratif du Québec ne pouvait pas déterminer s'il y avait eu un vice de consentement de la part de Bel-Air Tremblant.

À cet effet, Bel-Air Tremblant invoquait qu'un employé de Bel-Air Tremblant (qui n'était pas la contrôlease financière) avait utilisé la signature électronique du président de l'entreprise sans son autorisation et que celui-ci n'avait pas l'autorité pour lier l'entreprise. Puisque cette entente était un contrat régi par le *Code civil du Québec* et que les notions de consentement et de capacité de consentir s'appliquaient, les acceptations devaient être nulles.

Bel-Air Tremblant a aussi plaidé qu'une entreprise ne pouvait agir qu'avec une résolution de son conseil d'administration, laquelle était inexistante dans la présente situation. L'entreprise a donc demandé de ne pas tenir compte des documents signés.

Le Tribunal administratif du Québec a accueilli la demande en irrecevabilité pour un (1) dossier et l'a rejetée pour les huit (8) autres dossiers. Toutefois, les arguments soulevés par Bel-Air Tremblant n'ont pas été retenus.

Essentiellement, le Tribunal est d'avis qu'une modification au rôle devait être proposée afin qu'une entente intervienne entre les parties. La décision de l'évaluateur de maintenir la même valeur au rôle ne permettait pas de déclencher une telle entente. En fait, la LFM ne prévoit pas la possibilité de convenir d'une entente en cas de maintien de la valeur au rôle.

En ce qui concerne le dossier pour lequel une modification de la valeur au rôle avait été proposée et acceptée, le Tribunal administratif du Québec a confirmé qu'une entente était intervenue et qu'il ne pouvait pas se prononcer sur les arguments de vice de consentement soulevés par Bel-Air Tremblant. Il a ajouté que seuls les tribunaux civils avaient juridiction pour déclarer la nullité d'une entente et qu'il ne pouvait pas se prononcer à ce sujet. Ces principes avaient déjà été énoncés, mais uniquement dans des dossiers impliquant des personnes physiques¹.

¹ *Khvastova c. Montréal*, 2009 CanLII 34525 (QC TAQ).

Au service
des municipalités
depuis 50 ans

Leroux Beaudry Picard

LBP
Évaluateurs agréés

Quelques leçons peuvent être tirées de cette décision, particulièrement lorsque le propriétaire de l'unité d'évaluation est une personne morale. L'évaluateur n'aurait pas l'obligation d'obtenir une résolution du conseil d'administration pour confirmer le consentement de la personne morale. Il serait toutefois prudent de vous assurer qu'une personne en autorité signe la réponse de l'évaluateur (par exemple le président de l'entreprise).

Ensuite, l'absence de consentement ne pourrait pas être plaidée devant le Tribunal administratif du Québec. Pour faire valoir un tel argument, un recours devrait être entrepris devant les tribunaux civils, ce qui serait rarement accompli par une partie requérante. Une demande en irrecevabilité pourrait alors être présentée pour faire rejeter le recours et ainsi faire entériner l'entente intervenue.

Puis, il ne semble pas obligatoire que la personne qui a déposé les demandes de révision signe les réponses de l'évaluateur. Il serait toutefois prudent de s'assurer que la même personne signe lesdites réponses. En effet, l'article 138.4 LFM indique que le «demandeur peut [...] conclure avec l'évaluateur une entente sur une modification au rôle».

Par ailleurs, à titre de rappel, si vous n'apportez pas de modifications à la valeur au rôle, il n'y aurait pas lieu d'inscrire des valeurs dans l'espace «inscriptions proposées». Aucune valeur ne devrait y être inscrite.

Pour conclure, dans la mesure où l'évaluateur propose une nouvelle valeur dans le cadre de sa réponse et que la partie requérante signe cette réponse, une entente en vertu de l'article 138.4 LFM serait conclue entre les parties. La partie requérante ne pourrait pas faire valoir un vice de consentement devant le Tribunal administratif du Québec et, pour ce faire, elle serait contrainte d'entreprendre un recours civil.

Rappelez-vous qu'il peut être avantageux de contester dès le début un recours entrepris au Tribunal administratif du Québec, ce qui peut vous permettre de mettre fin rapidement à un dossier judiciaire. ■

Une référence en droit municipal

Des solutions juridiques adaptées à un environnement municipal complexe et en constante évolution

450 436-8244

pfdavocats.com

PFD
AVOCATS



Pour bien lire le marché de la copropriété divise

Par M^e Louis Bouchart d'Orval, avocat



Il est un secret de polichinelle que le marché de la copropriété indivise résidentielle en est un distinct de celui de la copropriété divise. Existant légalement au Québec depuis 1969, ce type d'acquisition immobilière a véritablement pris de l'ampleur au cours des années '80. Phénomène montréalais, cette forme de propriété est maintenant répandue dans tous les milieux urbains du Québec. Il y a maintenant plus de 350 000 logements en copropriété divise pour une valeur de près 100 milliards de dollars.

Une unité détenue en copropriété divise a pendant des années été synonyme de «luxue», et ce, bien qu'elle ne soit, à toutes fins pratiques, qu'un appartement. Pour le promoteur-constructeur, il permettait un gain en capital rapide et pour l'acheteur de demeurer chez soi... avec l'illusion de ne plus avoir de terrain à entretenir et, dans plusieurs cas, de vivre un peu plus près du ciel... Le mot «condo» était presque devenu magique.

Un constat

Peu à peu, l'euphorie a fait place à la réalité: les unités de copropriété sont des parties de bâtiments que vieillissent. Or, le temps a fait son œuvre et le parc de condominiums a beaucoup vieilli... Estimant que l'âge moyen du parc de copropriétés dépasse maintenant les trente (30) ans, le *Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ)* fait état d'un déficit général de gouvernance:

«Cette donnée est loin d'être anodine: elles correspondent précisément à la période où plusieurs composantes critiques atteignent la fin de leur durée de vie utile ou nécessitent des interventions structurantes.»

À cette réalité s'ajoute un autre constat largement partagé par les acteurs du milieu: plusieurs immeubles construits dans les années 1980, 1990 et au début des années 2000 présentent aujourd'hui des signes de vieillissement prématuré. Des dossiers médiatisés, comme ceux de copropriétés aux prises avec des vices de conception, des infiltrations d'eau ou des dégradations du béton, ont mis en lumière les conséquences d'un entretien insuffisant ou reporté dans le temps.

Sur le terrain, gestionnaires et administrateurs observent des problématiques récurrentes: infiltration d'eau par l'enveloppe du bâtiment, détérioration des balcons et stationnements, corrosion des armatures, défaillance des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation. Ces situations ne sont pas marginales. Elles ont d'ailleurs un impact direct sur les assurances: l'Autorité des marchés financiers (AMF) a souligné, dans un rapport publié en décembre 2022, le resserrement des conditions de souscription pour les immeubles résidentiels, notamment en raison de la fréquence et du coût élevé des sinistres liés aux défauts du bâtiment.

Dans ce contexte, la gestion des immeubles ne peut plus être uniquement réactive. Une approche responsable repose sur une connaissance fine de l'état du bâtiment, appuyée par des inspections professionnelles, des diagnostics indépendants et une planification structurée des travaux. La montée des travaux majeurs impose aussi une évolution du rôle des conseils d'administration, appelés à exercer une gouvernance plus stratégique, mieux documentée et davantage axée sur la prévention.»

Beaucoup de copropriétaires font donc maintenant face à des déficits d'entretien et, conséquemment, des cotisations extraordinaires... et un impact certain sur la valeur de leur propriété. L'écrivain québécois Yves Beauchemin *«Ça se rattrape, du temps. L'argent, c'est un raccourci.»*

La législation et la doctrine

À l'origine d'inspiration française, la copropriété divise s'est inscrite au droit québécois en 1969 par un amendement au *Code civil du Québec (CCQ)*. Depuis la réforme de 1994, la copropriété est visée par les articles 1038 à 1109 du *Code civil du Québec*. Lors de son avènement en 1979, le législateur y a inséré une règle spécifique et impérative quant à la formation des unités d'évaluation, règle que vous connaissez bien par votre maîtrise de la *Loi sur la fiscalité municipale (LFM)*:

41. Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration de copropriété en vertu de l'article 1052 du Code civil, chacune de ses parties faisant l'objet d'une propriété divise constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire.

La quote-part d'un copropriétaire dans les parties communes de l'immeuble fait partie de l'unité d'évaluation constituée par sa partie exclusive de l'immeuble.



M^e Yves Joli-Coeur

Étonnamment, il n'existe que très peu de littérature sur le sujet en fiscalité municipale québécoise. Ainsi, la bibliothèque virtuelle du Faisceau ne comporte qu'un article. Aucun conférencier ne s'est, à la connaissance du soussigné, penché sur le sujet lors des Rendez-vous de l'AEMQ. Il importe cependant de souligner que la doctrine générale en matière de copropriété est abondante. Je ne saurais ici passer sous silence les nombreuses publications (conférences, articles, livres, etc.) de M^e Yves Joli-Coeur, avocat émérite qui a consacré sa carrière à la copropriété¹.

Bien lire le marché

Un petit sondage auprès d'évaluateurs municipaux me permet de conclure que leurs enquêtes de transactions relatives à la copropriété ne sont guères différentes que celles effectuées lors de ventes de propriétés unifamiliales «traditionnelles». Tout au plus, on demande le nombre d'espaces de rangement et de stationnement au sous-sol, etc. ... Tout cela m'apparaît nettement insuffisant pour lire adéquatement le marché.

Il est indiscutable que des unités de bâtiments détenus en copropriétés construites la même année et physiquement identiques peuvent avoir des valeurs fort distinctes et qu'il en résulte donc un devoir d'enquête accru des évaluateurs municipaux. Quant à l'établissement et l'utilisation de statistiques générales sur un territoire donné, je n'ose pas commenter...

¹Me Joli-Coeur a été notamment fondateur et président du Regroupement des copropriétaires et des gestionnaires du Québec (RGCCQ), membre du conseil d'administration de la Régie du bâtiment du Québec de 2015 à 2018, membre du «Comité consultatif sur la copropriété» créé par la Chambre des Notaires du Québec avec la collaboration de la Ministre de la justice. Il enseigne la copropriété tant au Québec qu'en Europe.

Or, comme nous l'avons vu plutôt, les acheteurs et vendeurs sont de plus en plus sensibilisés non seulement à l'état physique des parties privatives, mais à celle des parties communes: pour bien lire le marché, l'évaluateur doit donc adapter ses enquêtes à sa réalité et ainsi être en mesure de le traduire dans son rôle. Comme pour tout immeuble, l'évaluateur municipal dispose d'importants pouvoirs d'enquête², preuve en est que les documents et les informations ainsi obtenus font l'objet d'une protection hors du droit commun³.

Une réforme longtemps attendue et salubre pour les évaluateurs

Or, l'entrée en vigueur de nouvelles règles est de nature à venir en aide aux évaluateurs. Ainsi, avec l'adoption en 2024 du *Règlement établissant diverses règles en matière de copropriété divise*⁴, le Québec a connu sa plus grande réforme du droit de la copropriété. Dans un communiqué suivant cette adoption, la ministre responsable de l'habitation mentionnait:

Ce règlement permet une gestion plus responsable des copropriétés et une meilleure protection des actifs. Il protège les copropriétaires contre les risques financiers et favorise la transparence et la confiance dans la gestion de la copropriété, tout en préservant la valeur du patrimoine immobilier québécois. Il préserve également l'attrait pour les futurs acheteurs, qui portent de plus en plus attention à la santé physique et financière de la copropriété avant d'acheter. (...)

Ce règlement introduit des outils concrets et obligatoires qui modernisent la gestion des copropriétés divisées:

- Carnet d'entretien obligatoire: chaque copropriété devra se doter d'un carnet d'entretien produit par des professionnels et le tenir à jour. Véritable mémoire de l'immeuble, il permettra une planification proactive des travaux et contribuera à réduire les risques liés à des reports d'entretien.
- Étude du fonds de prévoyance: réalisée par des professionnels, elle permettra d'anticiper les coûts des travaux majeurs et les remplacements des parties communes. Elle permettra aussi d'ajuster les contributions au fonds de prévoyance en fonction des besoins réels. Elle devra être revue tous les cinq ans.

²Ces pouvoirs de visite et de questionnement sont prévus aux articles 15 à 18. Leur non-respect est

³Leur accès est protégé par les articles 78 & ss LFM qui les soustrait de l'application de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.Q. c. A-2,1).

⁴<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/le-gouvernement-renforce-la-gouvernance-des-coproprietes-divises-au-quebec-un-reglement-entre-en-vigueur-64398>; voir aussi: <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/achat-vente/condos-coproprietes/mesures-coproprietes>

- Attestation du syndicat: désormais exigée lors de la vente d'une unité, elle fournira aux acheteurs des renseignements clairs sur l'état de la copropriété, sa santé financière ainsi que sur les assurances en vigueur et les décisions importantes récentes. (...)

Pour les évaluateurs municipaux, cette attestation du syndicat est sûrement l'innovation la plus intéressante. Les pouvoirs dont ils disposent déjà leur permettent d'obtenir des acheteurs ladite attestation, laquelle est prévue à l'article 1068.1 C.C.Q.:

1068.1. Celui qui vend une fraction doit, en temps utile, remettre au promettant acheteur une attestation du syndicat sur l'état de la copropriété, dont la forme et le contenu sont déterminés par règlement du gouvernement. (...)

et dont les modalités sont prévues à l'article 10 du règlement en indiquant ce que doit contenir minimalement ladite attestation:

10. L'attestation du syndicat sur l'état de la copropriété prévue au premier alinéa de l'article 1068.1 du Code civil doit contenir minimalement les renseignements suivants:

- 1° le montant total du fonds de prévoyance en date de l'attestation ainsi que la recommandation de l'étude du fonds de prévoyance à cette date quant au montant devant être disponible à ce fonds au début de l'année en cours;
- 2° le montant total des contributions aux charges communes exigées des copropriétaires par le conseil d'administration lors des 3 années précédentes, et le montant total des contributions aux charges communes payées par les copropriétaires au cours de cette période;
- 3° le montant total des liquidités dont dispose le syndicat pour payer les dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété;
- 4° le montant du surplus ou du déficit annuel apparaissant aux trois derniers états financiers de la copropriété;
- 5° le budget prévisionnel de l'année en cours;
- 6° une mention à l'effet que le syndicat est le titulaire des polices d'assurance auxquelles il doit souscrire en vertu de l'article 1073 du Code civil;
- 7° le montant total du fonds d'autoassurance en date de l'attestation et le montant de la plus haute franchise prévue par les assurances souscrites par le syndicat;

8° une description sommaire:

- a) des inspections et expertises réalisées à l'initiative du syndicat, au cours des 5 dernières années, qui ont porté sur l'état général de l'immeuble ou de l'une de ses principales composantes;
- b) des sinistres ayant affecté, au cours des cinq dernières années, la partie privative faisant l'objet de la vente ou les parties communes de l'immeuble;
- c) des réparations majeures et des remplacements effectués sur les parties communes, au cours des cinq dernières années, ainsi que la date de ces travaux et leur coût;
- d) des réparations majeures et des remplacements prévus sur les parties communes, au cours des 10 prochaines années, ainsi que la date et le coût estimés de ces travaux;
- e) des litiges en cours auxquels est parti le syndicat et qui font l'objet d'une procédure devant un tribunal;
- f) des modifications apportées, au cours des trois dernières années, à la déclaration de copropriété.

L'attestation doit être datée et comporter la signature de la personne autorisée à la donner ainsi que son nom et sa qualité.

Il n'y a pas de formulaire d'attestation obligatoire, mais la RGCQ en a préparé un disponible à quiconque en fait la demande. J'en reproduis un extrait en annexe.

Et s'il n'y a pas de vente, rien n'empêche de soumettre aux propriétaires un questionnaire reprenant les questions. En tant que copropriétaires, ce sont des informations pour lesquelles le Syndicat de copropriété lui est redevable en tout temps.

Conclusion

Tenu à Saguenay à la fin de mai dernier, le Rendez-vous de l'AEMQ avait pour thème «**S'adapter**»? Voilà donc une bonne résolution que les évaluateurs municipaux devraient prendre concernant les copropriétés divisées maintenant que des données sont disponibles. ■

Annexe

3.9 Sinistres ayant affecté les parties communes au cours des 5 dernières années

Description sommaire des sinistres	Date

3.10 Sinistres ayant affecté la ou les parties privatives au cours des 5 dernières années

Description sommaire des sinistres	Date

4. Informations sur les composantes de l'immeuble

4.1 Inspections et expertises réalisées au cours des 5 dernières années

Description sommaire	Date

4.2 Réparations majeures et remplacements effectués au cours des 5 dernières années

Description sommaire	Date	Coûts totaux
		\$
		\$
		\$
		\$
		\$
		\$

Expertise en évaluation et ses domaines connexes :



Évaluation foncière

Géomatique et
rénovation cadastraleÉvaluation immobilière
pour fins diversesÉvaluation d'envergure
sur la scène internationaleÉvaluation 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

Conférences et assemblée générale annuelle

Par Jessica Archambault, É.A.

L'assemblée générale annuelle de 2026 : entre rigueur, nuance et adaptation... Réunis à l'Hôtel et Suites Le Dauphin de Drummondville, les membres ont pris part à une journée qui résumait bien les responsabilités et perspectives qui traversent actuellement le monde de l'évaluation municipale.

La convocation à ce rendez-vous du 20 mars 2026 impliquait deux conférences dès 9 heures, suivi de « AGA » en après-midi.

Les conférences

En ouverture, les enjeux législatifs et réglementaires rappellent à quel point le cadre dans lequel évoluent les évaluateurs demeure mouvant et exigeant. Dans un second temps, les avancées technologiques, particulièrement en intelligence artificielle, invitent la profession à repenser certaines façons de faire sans jamais renoncer à ce qui la définit : la rigueur, la qualité du jugement et le souci constant de l'équité.

L'article 174, ou l'art de la nuance

C'est ainsi que d'entrée de jeu, les organisateurs avaient retenu la présence de trois conférenciers qui nous présentaient une conférence intitulée : « *La tenue à jour du rôle d'évaluation en vertu de l'article 174* ».

Offertes par des intervenants du milieu juridique et du monde de l'évaluation foncière, soit : maître Laura Palavicini et maître Hugo Pépin, avocats à la Ville de Montréal, ainsi que madame France Mousseau, évaluatrice et directrice de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, cette première conférence de la journée, consacrée à la tenue à jour du rôle en vertu de l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale, a été l'un des temps forts du contenu technique de l'événement.

Dès le départ, la formation a replacé l'article 174 dans son véritable contexte : celui d'une exception au principe d'immutabilité du rôle. C'est un point important. Modifier le rôle en cours d'exercice n'a rien d'anodin. La loi le permet dans certains cas précis, et les tribunaux interprètent cette possibilité de façon restrictive. Dit simplement, ce n'est pas une porte ouverte. Et c'est ce qui rend la question si importante dans la pratique.

Ce qui ressortait particulièrement de cette conférence, c'est la place accordée à la nuance. Derrière chaque disposition, il y a des conditions d'application, des limites, des cas d'ouverture, des formalités et une jurisprudence parfois abondante, parfois hésitante, parfois même contradictoire. Il



M. Marc Lagueur, Mme France Mousseau, M. Hugo Pépin et M. Laura Palavicini

ne suffit donc pas de repérer un article ou un paragraphe applicable. Il faut aussi comprendre le sens que lui donnent les tribunaux, le type d'événement réellement visé et la portée exacte de la modification permise. C'est sans doute l'un des aspects les plus exigeants du travail des évaluateurs municipaux. Dans un monde où l'on cherche souvent des réponses rapides, le droit impose au contraire une lecture patiente, nuancée et solidement argumentée.

La présentation avait aussi la qualité de rendre ces notions très concrètes. En passant en revue les différents paragraphes de l'article 174 avec des cas réels, les conférenciers ont bien montré à quel point la tenue à jour du rôle peut toucher des réalités variées. Elle repose sur la survenance d'un événement précis et sur un cadre légal bien défini. Il ne faut jamais transformer l'article 174 en mécanisme de correction générale. Cette distinction est importante, parce qu'elle protège à la fois la cohérence du système, la sécurité juridique des contribuables et la crédibilité du rôle lui-même.

Au fond, cette conférence a rappelé que la qualité du travail en évaluation municipale ne dépend pas seulement de la maîtrise des données ou des méthodes, mais aussi de la qualité de l'interprétation. C'est dans cette zone que se joue une part importante de l'équité des valeurs inscrites au rôle. Bien interpréter, c'est éviter les raccourcis. C'est résister aux automatismes. La conférence sur l'article 174 a ainsi remis en lumière une idée simple, mais essentielle : dans cette profession, la rigueur ne se limite jamais à appliquer une règle mécaniquement. Elle suppose une intelligence du contexte, de la loi et de ses nuances.

Pour ceux qui n'ont pu assister à la conférence, nous vous invitons à en prendre connaissance sur le site internet de l'association.

L'IA, entre efficacité et perte d'originalité

Pour la deuxième conférence, l'Association recevait M. Luc Lespérance, maître d'enseignement en intelligence artificielle, conseiller stratégique, auteur et conférencier.

Cette conférence, sous le titre « *Se préparer à l'IA : comprendre et exploiter l'IA* », a été pour plusieurs l'un des moments marquants de la journée. Le sujet de l'intelligence artificielle est partout depuis quelques années, mais il est rarement présenté avec autant de clarté, de recul et de simplicité. Ici, pas d'enthousiasme aveugle. Pas de ton alarmiste non plus. Le conférencier a plutôt proposé une réflexion accessible et très concrète sur ce que l'IA change réellement dans le travail professionnel. C'est ce qui a rendu sa présentation particulièrement intéressante. Les concepts étaient faciles à suivre, les exemples parlaient d'eux-mêmes et les idées trouvaient facilement écho dans la réalité des participants.

Un moment fort de la conférence a été le jeu proposé au public pour illustrer le fonctionnement de l'intelligence artificielle. Luc Lespérance a montré avec clarté que l'IA ne « pense » pas comme un humain : elle produit d'abord la réponse la plus probable à partir des données disponibles. Impressionnante par sa rapidité et son utilité, elle ne remplace toutefois ni la créativité, ni l'intuition, ni le jugement. Cette démonstration faisait aussi ressortir un risque réel : à force d'utiliser les mêmes outils et les mêmes formulations, on peut perdre en originalité et en diversité d'analyse. Une profession qui s'appuierait trop sur des réponses générées pourrait s'éloigner de ce qui fait sa valeur, soit la finesse du jugement et l'intelligence des cas particuliers.

En pratique, l'IA peut soutenir efficacement certaines tâches, comme le nettoyage de données, le repérage d'anomalies ou la préparation de rapports, sans pour autant remplacer le jugement professionnel. Dans le travail des évaluateurs municipaux, les situations complexes, sensibles ou atypiques exigent toujours de l'analyse, de la nuance et une responsabilité que l'outil ne peut assumer à lui seul. Le véritable enjeu n'est donc pas de céder sa place à la technologie, mais de l'utiliser avec discernement pour gagner en efficacité sans appauvrir la pensée.

Pour apprécier notre conférencier, nous vous invitons à prendre connaissance de la présentation disponible sur le site web de l'association.

Comment y accéder ?

En vous connectant à votre espace membre sur le site www.aemq.qc.ca, vous aurez accès à l'onglet « Ressources des membres », puis à « Présentations des conférences passées ».



M. Marc Lagueux et M. Luc Lespérance

L'assemblée générale annuelle

L'assemblée générale s'est ouverte, avec l'ordre du jour suivant :

1. Adoption de l'ordre du jour.
2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée plénière annuelle du 25 mars 2025.
3. Rapport des activités financières de l'AÉMQ pour l'exercice 2025, préparé par le vérificateur.
4. Nomination du vérificateur pour l'exercice 2026.
5. Rapport des activités de l'AÉMQ par le président sortant.
6. Rapport du Comité de mise en nomination et d'élection.
7. Ajournement de l'assemblée.
8. Présentation du nouvel exécutif de l'AÉMQ.
9. Allocution du nouveau président de l'AÉMQ.
10. Rendez-vous AÉMQ 2026.
11. Affaires nouvelles.
12. Levée de l'assemblée.

Les finances

Le trésorier, monsieur Patrice Bellavance, a présenté « Le Rapport des activités financières », ce qui a permis de constater que l'association a une excellente santé financière et cela permet de conserver des services à prix très raisonnable.

Des questions sont soulevées : Le bilan est positif, mais qu'est-ce que l'AÉMQ prévoit faire avec les fonds? Le comité exécutif parle de plan stratégique dans le but de redonner aux membres par des offres de formations ou des midis formations gratuites, par exemple.

Allocution du président sortant

Dans son mot de fermeture pour l'année 2025-2026, le président sortant a dressé un bilan d'une année particulièrement intense, caractérisée par une forte mobilisation de l'AÉMQ face à d'importants enjeux législatifs touchant l'évaluation foncière municipale au Québec.

Le président a d'abord exposé les dossiers législatifs majeurs suivis par l'Association.

Si les projets de loi 80 (sur la non-portabilité des équipements robotisés) et 86 (sur la pérennité du territoire agricole) ont requis une vigilance constante, c'est le projet de

loi 104 qui a suscité les plus grandes inquiétudes. Le président a expliqué que ce dernier menaçait l'équité fiscale et risquait d'accroître la judiciarisation de la profession. Face à cela, il a rappelé que l'AÉMQ était intervenue fermement auprès du ministère pour défendre l'indépendance de l'évaluateur et la stabilité du système.

Sur une note plus rassembleuse, le président s'est réjoui du succès historique du Rendez-vous 2025 à Sherbrooke. Le record de participation enregistré témoigne de la vitalité de la communauté professionnelle.

En guise de conclusion, il a tenu à saluer l'engagement des forces vives de l'Association. Il a chaleureusement remercié Martin Houde, Louis Roy et l'équipe de la Ville de Laval pour leur travail sur la revue *Le Faisceau*, ainsi que les membres du conseil d'administration, le comité engagement et l'ensemble des membres pour leur confiance durant ce mandat marquant.

Élections

Après un ajournement pour permettre aux membres du Conseil de délibérer, le secrétaire administratif a présenté le comité exécutif réélu pour une année supplémentaire 2026-2027. Cette réélection s'inscrit dans une volonté claire de poursuivre le travail amorcé et d'assurer une certaine stabilité dans un contexte où plusieurs dossiers demeurent ouverts.

Il s'agit de monsieur Marc Lagueux, É.A. à la présidence, madame France Mousseau, É.A. à la vice-présidence et monsieur Patrice Bellavance, É.A. à la trésorerie.



Monsieur Marc Lagueux, É.A., président



Madame France Mousseau, É.A., vice-présidente



Monsieur Patrice Bellavance, É.A., trésorier

Allocution du président élu pour 2026-2027

Le président qui poursuit son mandat à la tête de l'AÉMQ a profité de son mot d'entrée pour tracer la feuille de route de la prochaine année, axée sur la planification, le soutien aux membres et la concertation.

Les grands objectifs

Le président a identifié trois priorités pour l'avenir immédiat de l'Association :

- La planification stratégique : L'élaboration d'un nouveau plan pour guider les actions futures et assurer la pérennité de l'organisation.
- Le soutien légal : La mise en place d'un conseiller juridique dédié pour mieux protéger les intérêts de l'AÉMQ dans ses démarches.
- Le développement professionnel : L'augmentation de l'offre de formation afin de permettre aux membres de parfaire leurs compétences face aux réalités du marché.

Les défis à relever

Pour cette deuxième année de mandat, le président ne cache pas que les défis seront de taille. En tête de liste figure la gestion de la crise actuelle provoquée par le projet de loi 104 (PL104). Pour y faire face, il a insisté sur l'importance de renforcer l'influence de l'AÉMQ et d'accroître le partenariat avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).

En conclusion, le président a réitéré sa confiance envers les membres du conseil d'administration et du comité engagement. Il a terminé en lançant un appel direct à l'ensemble des membres, les invitant à partager les difficultés qu'ils rencontrent sur le terrain, rappelant que l'Association demeure avant tout à leur service!

Rendez-Vous AÉMQ 2026

Le coprésident du comité organisateur du congrès, monsieur David Gilbert, É.A., s'est adressé aux membres présents afin de leur présenter les grandes lignes du prochain événement.

La formule du mercredi au vendredi, qui a connu du succès l'an dernier, sera reprise pour cette édition. Le Rendez-vous annuel 2026 se tiendra à Jonquière, au Saguenay-Lac-Saint-Jean, du 27 au 29 mai 2026, sous le thème « **S'adapter** ».

Comme à l'habitude, le programme proposera pas moins de huit conférences. Aussi, un super-spectacle intitulé « **Party de Québec Issime** ». Avec des conférenciers dynamiques et une programmation festive, les organisateurs ont assuré aux personnes présentes que ce rendez-vous s'annonce des plus intéressants.

Il a donc invité les membres à inscrire dès maintenant les dates du Rendez-vous 2026 à leur agenda.

Consécutivement, l'assemblée 2026 fut levée. ■

Les membres du conseil d'administration 2026-2027



Marc Lagueux, É.A.
Président
Directeur du Service
de l'évaluation
de l'agglomération
de Longueuil



France Mousseau, É.A.
Vice-présidente
Directrice de l'évaluation
foncière de la
Ville de Montréal



Patrice Bellavance, É.A
Secrétaire trésorier
Évaluateur associé - LBP
Évaluateurs agréés



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



Nancy Brassard, É.A.
Administratrice
Évaluatrice associée,
Directrice de l'équilibrage
et TI - Servitech inc.



Marie-Hélène Cadrin, É.A.
Administratrice
Évaluatrice - Jean-Pierre
Cadrin & Ass. Inc



Simon Coulombe, É.A., MBA
Administrateur
Directeur des opérations
Évimbec Ltée



Éric Du Perron, É.A.
Administrateur
Chef de la division
évaluation de la Ville
de Sherbrooke



Louis Garant, É.A.
Administrateur
Directeur général -
Servitech inc.



David Gilbert, É.A.
Administrateur
Directeur général associé -
Cévimec- BTF



Renaud Haigron, É.A.
Administrateur
Chef de la division terrains
et innovations au Service de
l'évaluation de
la Ville de Laval



Jean-François Métivier, É.A.
Administrateur
Coordonnateur Évaluation
au Service de l'évaluation de
la Ville de Trois-Rivières



Éric Racine, É.A.-
Président sortant
Directeur du Service
de l'évaluation de
l'agglomération de Québec



Sylvain Tremblay, É.A.
Administrateur
Directeur du Service
de l'évaluation de la
Ville de Saguenay



Martin Houde,
Secrétaire administratif

Les comités 2026-2027 de l'AÉMQ

Comité exécutif

Marc Lagueux (R)
France Mousseau
Patrice Bellavance

Finances

Patrice Bellavance (R)
Martin Houde

Rendez-vous 2027

France Mousseau (R)
Renaud Haigron (R)
Jessica Archambault
Maude Bernier
Marc-André Brault
Pierre-Luc Jean
Frédérique Lanthier

Rendez-vous 2028

Marie-Hélène Cadrin (R)
Nathalie Ferland (R)
Jessica Archambault
Maude Bernier
Marc-André Brault
Pierre-Luc Jean
Frédérique Lanthier

Engagement

Marie-Hélène Cadrin (R)
Jessica Archambault
Maude Bernier
Marc-André Brault
Pierre-Luc Jean
Frédérique Lanthier

Plan de formation

Louis Garant (R)
Éric Du Perron
Nathalie Ferland
Sylvain Tremblay
Simon Coulombe
Frédérique Lanthier
Marc-André Brault

Formation continue O.É.A.Q.

Sylvain Tremblay (R)

Démarchage

Jean-François Métivier

Recherche et développement:

Tous les membres du Conseil et du comité engagement

Communications

Formation

(R) = Responsable

affaires gouvernementales

Marc Lagueux (R)
France Mousseau
Patrice Bellavance
Alexandra Boivin
Louis Garant
Éric Racine

Normes & L.F.M.

Alexandra Boivin (R)
Patrice Bellavance
Marie-Hélène Cadrin
Louis Garant
Marc Lagueux
Jean-François Métivier
Éric Racine

Site web

Nancy Brassard (R)
Simon Coulombe
Maude Bernier
Martin Houde

Journal et publicité

Renaud Haigron (R)
Jessica Archambault
Éric du Perron
Nathalie Ferland
David Gilbert
Martin Houde
Pierre-Luc Jean

Linkedin

Marie-Hélène Cadrin (R)
Jessica Archambault
Maude Bernier
Pierre-Luc Jean
Frédérique Lanthier
Marc-André Brault

Affaires métropolitaines

Marc Lagueux
France Mousseau (R)

Suivi des commandites

Nancy Brassard
Martin Houde

Secrétariat

Martin Houde

Les membres du comité engagement 2026-2027



Jessica Archambault, É.A.- Évaluatrice chez Cévimec-BTF Inc. - Drummondville



Pierre-Luc Jean, É.A.- Évaluateur à la Ville de Québec



Frédérique Lanthier, É.A.- Conseillère en évaluation et revenus à la Ville de Terrebonne



Maude Bernier, É.A.- Évaluatrice à la Ville de Laval



Marc-André Brault, É.A.- Évaluateur à la MRC des Laurentides

Rendez-vous annuel 2026 de l'AÉMQ: S'adapter

Par Jessica Archambault, É.A.

Le Rendez-vous annuel de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec s'est tenu cette année à Saguenay. Encore une fois, l'événement a rassemblé les membres autour d'un programme bien rempli, avec des conférences variées et des discussions riches.

Retrouvailles et cocktail de réseautage : lancer le Rendez-vous

Dès le mercredi soir, le Rendez-vous prend vie avec les retrouvailles et le cocktail de réseautage. C'est souvent là que tout commence vraiment. On se retrouve entre collègues, on jase, on compare nos réalités. On se rend vite compte qu'on vit un peu tous les mêmes défis, qu'on se pose les mêmes questions. Et dans une profession où il faut sans cesse s'adapter, ces moments-là font du bien. Ça rappelle qu'on fait partie d'un groupe et qu'on n'est pas seuls là-dedans.

Journée du jeudi

Cette année, le programme proposait aux plus matinaux un jogging dans les quartiers d'Arvida dès 6 h 30. Une dizaine de coureurs ont pris part à l'activité avec enthousiasme.



Le Rendez-vous a été officiellement lancé par le mot d'ouverture du président de l'Association, M. Marc Lagüeux, qui a rappelé la mission et les réalisations de l'AÉMQ. Les coprésidents du comité organisateur du Rendez-vous 2026, M. Sylvain Tremblay, évaluateur signataire à la Ville de Saguenay, et M. David Gilbert, directeur général de la firme Cévimec-BTF, ont ensuite présenté le déroulement du congrès.



M. Luc Boivin, maire de Saguenay

La présentation du maire de Saguenay, M. Luc Boivin, est venue compléter cette ouverture en transmettant aux participants son attachement à la ville et la fierté qu'inspire la région.

Patrimoine immobilier d'Arvida : comprendre le territoire

La première conférence du jeudi matin portait sur le patrimoine immobilier d'Arvida, en mettant l'accent sur le caractère avant-gardiste de son zonage et de son urbanisme. M. Martin Simard, conseiller en architecture et patrimoine au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay, a montré comment Arvida a été pensée comme un milieu de vie désirable, fondé sur un style durable et une véritable appropriation collective. Sa présentation a aussi amené les participants à réfléchir à la perte graduelle du savoir-faire et des connaissances dans le domaine de la restauration patrimoniale. Il a enfin souli-



M. David Gilbert, M. Martin Simard et M. Sylvain Tremblay

gné les nombreux documents de référence réalisés au fil du temps, de même que les efforts de sensibilisation du public et de perfectionnement des entrepreneurs, essentiels à la préservation de ce patrimoine distinctif.

Fiscalité agricole : entre règles et réalités du terrain

La conférence suivante, portant sur le Programme de crédit de taxes foncières agricoles de la MAPAQ a mis en évidence les défis liés à l'application de ces mesures. Les participants ont pu constater à quel point ces dossiers exigent une compréhension fine des critères d'admissibilité et des réalités agricoles. Encore une fois, la notion de nuance s'impose, les situations étant rarement uniformes et nécessitant une évaluation au cas par cas. Madame Veronik Leclerc et M. Jean-François Leclerc du MAPAQ nous ont annoncé la mise en place d'une interface qui permettra de voir la liste exhaustive d'incohérence dans les rôles. Cette interface permettra à l'évaluateur d'identifier et de corriger les anomalies par certificat dans le rôle.



Quand la recherche rencontre le terrain : IA et évaluation foncière

Après le dîner, plusieurs jeunes évaluateurs formés à l'Université Laval ont eu le plaisir de retrouver Charles-Olivier Amédée-Manesme, professeur titulaire à la FSA ULaval, cotitulaire de la Chaire IA Groupe financier en assurance et services financiers et directeur du Département de finance, assurance et immobilier. Très apprécié de ses étudiants, il a livré une conférence sur l'intelligence artificielle appliquée à l'évaluation foncière qui a compté parmi les moments marquants de la journée. En abordant le lien entre la recherche et le terrain, il a permis de démystifier certains outils tout en mettant en évidence leurs limites. Un élément marquant ressort particulièrement : l'IA propose des modèles que l'on doit pouvoir expliquer ou décomposer. Il faut être capable de défendre la valeur! Cette réalité soulève encore une réflexion importante sur le rôle du jugement professionnel. Il rappelle les concepts d'équité horizontale et d'équité verticale et il soulève l'importance des données géospatiales dans les modèles.



NOTRE CABINET
UNE FORCE COLLECTIVE
MUNICIPAL TRAVAIL
ENVIRONNEMENT LITIGE



M. Sylvain Tremblay, M. Guillaume Lavoie et M. David Gilbert

États-Unis : Les clés pour comprendre l'oncle Sam

Pour clore cette première journée de conférence, c'est le très pertinent M. Guillaume Lavoie, chargé de cours ÉNAP et membre de la chaire Raoul-Dandurand, qui nous a présenté la conférence sur les États-Unis. En expliquant les dynamiques politiques et sociales qui influencent ce pays, il a permis aux participants d'élargir leur compréhension du contexte nord-américain. Bien que le lien avec l'évaluation municipale soit indirect, cette présentation a rappelé que les réalités locales s'inscrivent dans un cadre plus large, influencé par des facteurs économiques et politiques globaux.

Souper-spectacle : un moment rassembleur

L'un des moments forts de cette édition a sans doute été la soirée du jeudi, alors que les participants ont été transportés en autobus jusqu'à l'ancienne église Saint-Jacques d'Arvida, dans le secteur de Jonquière, pour assister à un spectacle haut en couleur de Québec Issime !

Les congressistes ont eu le plaisir de vivre l'expérience musicale unique de la soirée PARTY. Plusieurs se sont levés pour danser. Une belle occasion de décrocher un peu, de rire, de discuter autrement. Et surtout, ces moments-là rappellent que, derrière les dossiers et les analyses, il y a des personnes. Une communauté. Nous soulignons également la présence de plusieurs partenaires et représentants d'associations : M. Guillaume Caron et Mme Lyne Tétreault de l'OÉAQ, Mme Annie Bertrand de l'ATÉFQ.

M. David Gilbert, M^e Hugues Doré-Bergeron et M. Sylvain Tremblay

Journée du vendredi

Revue de jurisprudence

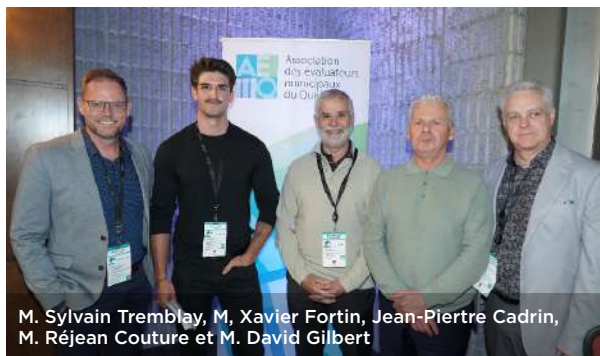
La journée du vendredi a débuté avec une revue de jurisprudence qui a plongé les participants au cœur des enjeux juridiques actuels. Cette conférence, donnée par maître Hugues Doré-Bergeron, chef de division – droit immobilier à la Ville de Laval, a mis en évidence un constat bien connu des évaluateurs : les décisions des tribunaux peuvent parfois diverger, voire sembler contradictoires. Comme toutes les conférences de l'événement, il est possible de retrouver la présentation sur le site internet de l'AÉMQ.



M. David Gilbert, M. Frédéric Verreault et M. Sylvain Tremblay

Chantiers Chibougamau, 65 ans à bâtir dans l'adversité

La présentation de Frédéric Verreault, vice-président, affaires corporatives de Chantiers Chibougamau Ltée, a offert un regard inspirant sur une entreprise ayant su évoluer dans un contexte économique parfois difficile. Au-delà de l'histoire de l'organisation, cette conférence a permis de mieux comprendre les réalités industrielles régionales et leur impact sur la valeur foncière. Elle a aussi mis en lumière des notions de résilience, d'adaptation et de vision à long terme, des thèmes qui trouvent écho dans la pratique de l'évaluation municipale.



M. Sylvain Tremblay, M. Xavier Fortin, Jean-Pierre Cadrin, M. Réjean Couture et M. David Gilbert

L'évaluation des valeurs foncières des propriétés situées en milieux humides

En après-midi, un trio de conférenciers nous attendait pour présenter leur conférence portant sur l'évaluation des propriétés situées en milieux humides, combinée à l'utilisation des outils technologiques et de l'intelligence artificielle.

M. Jean-Pierre Cadrin, É.A., a d'abord mis la table en expliquant les modifications réglementaires plus au moins récentes concernant les milieux humides et il nous a immédiatement dirigé la vraie question : « Est-ce que le milieu humide a un réel impact? »

M. Jean-Marc Couture, É.A., a ensuite pris le relais afin de démontrer les différentes étapes d'une analyse. Puis M.

Xavier Fortin, directeur technologique chez Global IA, a fait le lien avec les outils d'intelligence artificielle pouvant guider l'analyste dans son travail. Une conférence adaptée, puisque les évaluateurs sont de plus en plus appelés à intégrer des considérations environnementales et techniques dans leur analyse. Ces situations exigent une approche rigoureuse, une compréhension approfondie du territoire et une capacité d'adaptation aux nouvelles réalités.

Leadership authentique et humain : revenir à l'essentiel

La dernière conférence, portant sur le leadership authentique et humain, est venue conclure le Rendez-vous sur une note inspirante. Pierre Lavoie, conférencier et motivateur, a rappelé que, malgré les outils, les règles et les contraintes, la profession repose avant tout sur des personnes. Qualités humaines, engagement, capacité d'écoute et sens de la responsabilité sont autant d'éléments qui contribuent à la qualité du travail. Cette conférence a offert un moment de réflexion différent, invitant chacun à réfléchir à son rôle au sein de son organisation et de la profession.

Vos valeurs

burelleavocate.com
514-668-3530

bur**ELLE**
fiscalité municipale



M. Sylvain Tremblay, M. Pierre Lavoie et M. David Gilbert

Un Rendez-vous marqué par l'engagement

Au-delà des conférences, le Rendez-vous 2026 a été l'occasion de multiples échanges et moments de convivialité : les pauses ont permis de découvrir de nouvelles initiatives dans les kiosques des différents exposants.

Enfin, la traditionnelle « invitation à la suite de l'AÉMQ » a prolongé les échanges dans une atmosphère chaleureuse et détendue comme chaque année; c'était une réussite! Un grand merci à Martin Houde, secrétaire de l'AÉMQ, sans qui les Rendez-vous annuels ne seraient pas possibles. L'AÉMQ tient à remercier chaleureusement les organisateurs de cette édition 2026, Sylvain Tremblay et David Gilbert, pour la qualité de la programmation et le succès de l'événement. Leur engagement a permis d'offrir aux membres un Rendez-vous à la hauteur des attentes.

Les remerciements s'adressent également à tous les membres impliqués, qu'il s'agisse des conférenciers, des partenaires ou des participants, dont la contribution encourage directement à la vitalité de la profession.

Enfin, les membres sont invités à se donner rendez-vous en 2027 pour la prochaine édition, qui se tiendra à l'Estérel Resort, sous l'organisation de France Mousseau et Renaud Haignon. ■



M. Renaud Haignon

Nos exposants



Un brin d'histoire

Le permis d'évaluateur municipal (1972-2001)

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

Le permis d'évaluateur municipal délivré par la Commission municipale du Québec est une exigence instaurée en 1972 par la Loi sur l'évaluation foncière. Il confère à son détenteur le droit exclusif d'occuper la fonction d'évaluateur de tout organisme municipal responsable de l'évaluation foncière. Octroyé aux personnes démontrant un niveau d'expertise respectant certains critères, ce permis vise à favoriser l'uniformité des connaissances des nombreux professionnels simultanément chargés d'appliquer cette loi inédite. Le droit de pratique lié à un tel permis est ensuite graduellement associé à la détention du titre d'évaluateur agréé, seule exigence applicable à cet effet depuis 2001.

Avant 1972 : aucune exigence

Avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'évaluation foncière* (LEF), en 1972, les règles applicables à la confection des rôles d'évaluation sont celles énoncées au *Code municipal* ou à la *Loi sur les cités et villes*, selon la municipalité concernée. Sous réserve des dispositions régissant l'occupation d'une charge municipale, ces deux lois imposent à chaque municipalité de se nommer trois « estimateurs »¹ qui doivent agir ensemble. Elles ne leur exigent pas de titre particulier, ni de formation spécialisée pour exercer cette fonction. Certaines firmes d'ingénieurs ayant graduellement acquis une expertise en évaluation municipale assurent tout de même ce service dans plusieurs municipalités.

De 1956 à 1970, divers groupes de travail sur la fiscalité soulignent la vétusté de ces dispositions et recommandent l'instauration de nouvelles règles visant une formation adéquate et uniforme des estimateurs municipaux, ainsi qu'un suivi accru de la qualité de leurs travaux.

De 1962 à 1970, un programme de formation spécialisée en évaluation municipale est toutefois diffusé par l'Institut des estimateurs municipaux du Québec², lequel décerne une certification à toute personne qui en satisfait les exigences. Bien que reconnue dans les milieux professionnels de l'époque, cette certification n'est cependant exigée par aucune loi pour œuvrer dans cette discipline.

¹ Seul le terme « estimateur » désigne alors les personnes légalement responsables de dresser les rôles d'évaluation foncière. Il est remplacé par le terme « évaluateur », introduit en 1972 par la *Loi sur l'évaluation foncière*.

² L'Institut des estimateurs municipaux du Québec est un organisme à mission éducative créé en 1962 par l'Association des estimateurs municipaux du Québec. Jusqu'en 1970, il diffuse un programme de formation spécialisée menant à l'obtention de la certification « M.I.E. » (Membre de l'Institut des Estimateurs).

De 1972 à 1975 : le permis de la Commission municipale du Québec seulement

À compter de 1972, la LEF instaure la fonction d'« évaluateur » pour chaque organisme détenant la compétence en matière d'évaluation foncière, soit 71 corporations de comté et 215 communautés, cités ou villes. À titre de signataire des rôles concernés, la personne ainsi désignée en assume seule la responsabilité professionnelle. De plus, cette loi exige de quiconque exerçant cette fonction de détenir un permis délivré à cette fin par la Commission municipale du Québec (CMQ), selon des critères officiels. Cette exigence absolue vise alors à s'assurer qu'un nombre suffisant d'évaluateurs ayant les connaissances requises soient disponibles pour appliquer uniformément la nouvelle loi et un éventuel manuel provincial d'évaluation foncière.

Établis par la CMQ après consultation d'experts en la matière, les critères de délivrance³ du permis d'évaluateur municipal reposent sur les connaissances, capacités et expériences de l'aspirant(e). Ils comportent deux volets :

- avoir huit années d'expérience dans le domaine de l'évaluation municipale ou dans un champ connexe reconnu par la CMQ;
- réussir l'examen administré par la CMQ, par l'obtention du minimum requis sur chacun des différents thèmes retenus à cette fin. D'abord sous forme orale en 1972, cet examen est ensuite effectué sous forme écrite;

De 1972 à 1986, la CMQ délivre ainsi un permis d'évaluateur municipal à 308 personnes, dont seulement 7 femmes. Environ 60% (186) de ces permis sont émis en 1972 et 1973 seulement.

De 1976 à 2001 : le permis de la CMQ ou le titre d'évaluateur agréé

Un amendement apporté à la LEF en 1975 étend ce droit de pratique à toute personne qui devient membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)⁴ après

³ Les critères de délivrance des permis d'évaluateur sont énoncés dans la *Gazette officielle du Québec* (1972-03-11, pp. 2319 à 2321).

⁴ Pour simplifier, le présent article n'utilise que le nom et le sigle actuels de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ), sans égard à l'ancienne appellation « Corporation professionnelle », qui n'existe plus depuis 1994.

le 1^{er} janvier 1976. Cette date correspond à l'instauration de l'exigence de formation universitaire aux fins d'admission à l'OEAQ. Cela a alors pour effets de:

- donner automatiquement le droit d'agir comme signataire de rôle à tous les «nouveaux» évaluateurs agréés, conférant ainsi à l'OEAQ la responsabilité du suivi et de l'encadrement de ces professionnels;
- maintenir le droit de pratique des détenteurs de permis de la CMQ, ainsi que la capacité de celle-ci d'en délivrer de nouveaux. De fait, 92 nouveaux permis d'évaluateur municipal sont émis de 1976 à 1986.

Cette double possibilité de qualification pour agir à titre de signataire de rôle est reconduite dans la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM), entrée en vigueur en 1980.

Depuis 2001: le titre d'évaluateur agréé seulement

Il s'avère que les permis d'évaluateur délivrés par la CMQ ne comportent pas de période de validité, ni de modalités de renouvellement ou de contrôle gouvernemental. Il en résulte que, contrairement aux évaluateurs agréés, leurs détenteurs ne sont soumis à aucune exigence déontologique, de vérification ou de perfectionnement.

Notamment à la suite de revendications décrivant cette iniquité, un amendement législatif apporté en 1999 abroge le droit de pratique des détenteurs de permis délivrés par la CMQ, de même que la juridiction de celle-ci en ce domaine. La mise en vigueur de cet amendement est toutefois assujettie à l'instauration de modalités d'intégration des détenteurs de tels permis, à titre de membres de l'OEAQ. Aussi, les règles relatives aux normes d'équivalence de formation et aux conditions d'admission des évaluateurs agréés sont modifiées pour:

- accorder l'équivalence de formation à toute personne titulaire d'un permis délivré par la CMQ;
- exempter une telle personne du stage et de l'examen d'admission, si elle agissait à titre de signataire d'au moins un rôle d'évaluation déposé à l'automne 1999 ou déjà alors en vigueur;
- exempter une telle personne du stage, mais non de l'examen d'admission, si elle possède:
 - au moins cinq ans d'expérience en évaluation municipale au Québec depuis 1990 ou
 - au moins deux ans d'expérience pertinente et un diplôme (DEC ou bac) obtenu il y a moins de 10 ans.

Statut des 308 détenteurs de permis CMQ, à l'automne 1999

- 44 sont évaluateurs agréés depuis 1976 et ne comptent donc pas sur leur permis CMQ pour être signataires de rôle (ils sont 15) ou le devenir;
- 81 sont évaluateurs agréés d'avant 1976 et comptent sur leur permis CMQ pour être signataires de rôle (ils sont 14) ou le devenir;
- 165 ne sont pas - ou ne sont plus - évaluateurs agréés et ne sont pas signataires de rôle, mais peuvent le devenir;
- 18 n'ont jamais été membres de l'OEAQ et agissent comme signataires de 223 rôles d'évaluation.

En janvier 2001, un décret gouvernemental valide ces modalités d'intégration et met en vigueur les dispositions abolissant le droit de pratique des détenteurs de permis délivrés par la CMQ. Cela confère alors aux évaluateurs agréés l'exclusivité du droit d'agir à titre de signataire de rôle d'évaluation au Québec.

Pour conclure

L'octroi d'un permis d'évaluateur municipal à environ 300 personnes répond, dans les années 1970, au besoin urgent de ressources professionnelles habilitées à réaliser la réforme qui transformera cette discipline. L'accentuation des exigences de formation donnant accès au titre d'évaluateur agréé permet ensuite aux membres de l'OEAQ d'assumer graduellement la fonction, prévue par la loi, de signataire de rôle d'évaluation. En moins de 30 ans, le virage est tel que cette fonction devient même dédiée aux évaluateurs agréés, leur seul droit de pratique exclusif à ce jour.

Vous en souviendrez-vous? ■

- Pour en apprendre davantage sur cet historique, consultez la capsule 4.9 dans HistÉval
- Pour suggérer un ajout ou un correctif dans HistÉval, écrivez à: info.aemq.qc.ca.

Économie & finance

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



La fermeture d'Ormuz les conséquences

L'Iran a un pétrole très lourd, qui sert à faire du diesel. Si ce pétrole lourd ne circule pas, il peut se solidifier et boucher les puits de pétrole et les pipelines. Si l'Iran est obligé de fermer ses puits parce qu'elle n'a plus de capacité de stockage, cela peut endommager considérablement sa capacité à les rouvrir à cause de l'eau sous terrain qui peut s'y introduire et causer considérablement de dommage. On dit que, si l'eau se mêle au pétrole, il est presque impossible de le récupérer. La capacité de stockage de l'Iran est presque nulle en ce moment et donc, l'Iran a besoin de voir le Détroit s'ouvrir pour éviter d'endommager ses puits et pour avoir des sous pour faire marcher son économie.

Il y a des centaines de milliers de prix de produits dans une économie, et la baisse de la demande va être différente par industrie et selon les tranches de revenus.

La réaction en chaîne.

1. Premièrement, la flambée des prix du pétrole se traduit par une augmentation dans les dépenses énergétiques et, normalement, se traduit par des baisses de consommation ailleurs.
2. La baisse de la consommation, conjuguée à la hausse du prix du diesel pour le transport des marchandises par camion, ou avion, comprime les marges de certaines entreprises. De plus, le consommateur peut même couper le service d'autobus, sauf pour certains pays, comme la France, où l'autobus est gratuit. Davantage de personnes le prennent, ce qui a fait augmenter le nombre de trajets.
3. L'érosion des salaires due à l'inflation et certaines mises à pied rendent la vie plus difficile, surtout pour les 40% des moins nantis qui n'ont pas tous un montant en épargne. Il est certain que cela se traduira par une baisse de la fréquentation des restaurants, des voyages, de certains

achats alimentaires, des loisirs, des achats de voitures, des ventes de maisons et d'autres dépenses importantes. Plusieurs personnes réduiront aussi des dépenses courantes, comme, renoncer au café quotidien, choisir de l'essence ordinaire plutôt que la super, renégocier leurs assurances, acheter moins de billets de loterie, reporter certaines réparations, éliminer l'eau embouteillée et les frais de gym, ou chercher une carte de crédit plus avantageuse. Ces baisses de dépenses freineront les embauches et entraîneront d'autres licenciements, ce qui aggravera encore les difficultés économiques.

4. Le pétrole et le gaz naturel ne sont pas les seuls produits qui transitent par le détroit d'Ormuz. Une pénurie d'engrais va entraîner une hausse des prix alimentaires ainsi que compromettre les deuxièmes récoltes de plusieurs produits. Selon l'économiste de l'alimentation et professeur à l'Université d'État du Michigan, David Ortega, il faut compter six mois pour voir les effets complets de la hausse des prix de l'alimentation. Cela devrait finir par impacter ces produits au Québec cet été.

5. Une interruption de l'approvisionnement en hélium pourrait ralentir la production de puces. Le pétrole est la base de la production de plastiques dans le monde entier, comme dans l'emballage des produits alimentaires, de bouteilles en plastique, de plusieurs types de vêtements, des produits d'hygiène, de santé, comme les seringues et les cathéters et les produits de nettoyage. Des perturbations dans l'approvisionnement en soufre font grimper le prix du cuivre et la baisse en gaz naturel ferait grimper certains coûts industriels.

5. Enfin, si l'inflation persiste, des changements de comportement durables pourraient se produire. On achètera davantage de véhicules électriques, les travailleurs vont privilégier le télétravail et les entreprises se tourneront vers la technologie pour remplacer la main-d'œuvre. On sait que l'intelligence artificielle va devenir de plus en plus intelligente et, selon certaines études, risque d'affecter plus de 900 différents emplois. On pourrait se tourner davantage vers des énergies renouvelables, bien que, dans certains pays, on se retourne vers le charbon. Au supermarché, le consommateur achètera davantage de marques sans nom et éliminera les produits superflus. Il ne peut pas

BÉLANGERSAUVÉ

SAVOIR FAIRE

La force de notre cabinet

BELANGERSAUVÉ.COM

se permettre d'arrêter de conduire, mais il renoncera aux trajets trop longs en distance.

6. La flambée des prix du pétrole permet aux compagnies pétrolières et gazières, comme Petro-Canada, Esso, Shell, Ultramar, etc., d'engranger des milliards de dollars en profits additionnels et cela peut durer un bon moment. Ils affirment aussi que les prix du pétrole ont fluctué entre 90\$ et 110\$ du baril et pas plus, puisque plusieurs pays ont puisé dans leurs inventaires pour éviter des hausses de prix. Ces compagnies nous disent aussi que si le détroit reste fermé jusqu'en fin juillet, les stocks de pétrole seront à un seuil critique, les prix vont augmenter et il faudra possiblement rationner sa vente.
7. Les Finances publiques vont être affectées. Si la consommation diminue, il y a moins de TPS/TVQ, moins de profits, moins de recettes d'impôts. Le gouvernement du Québec va s'en ressentir.
8. Si la fermeture du détroit perdure, cela pourrait créer un ralentissement économique pour ne pas dire une récession, même si elle n'est que technique, incluant au Québec. Le gouvernement du Québec aura de la difficulté à relancer l'économie, car il est moins riche que durant la pandémie. Il a moins de marge de manœuvre pour baisser les impôts.

9. On sait aussi que les pires baisses boursières viennent lors de récessions, surtout lorsque les bourses sont surévaluées, comme en ce moment. Ces baisses peuvent prendre de 5 à 15 ans pour récupérer le capital perdu. On en a vécu quatre de ces périodes depuis 1980.

10. Enfin, la Banque du Canada peut intervenir pour augmenter les taux d'intérêt afin de limiter la hausse des prix. Cela va influencer toutes sortes de prêts, comme les prêts commerciaux et les prêts hypothécaires. L'endettement par carte de crédit est déjà à un niveau record.

Conclusion

Même si la guerre prenait fin immédiatement, la reprise économique ne sera pas rapide.

Selon Joseph Brusuelas, économiste et meilleur prévisionniste des taux d'intérêt en 2023, selon Bloomberg, « Couper la production de pétrole et la remettre en marche, ce n'est pas comme rallumer la lumière. » Il rajoute que si le détroit ouvrait demain, « Au mieux, il nous faudra six mois avant de pouvoir revenir au niveau de production de pétrole d'avant-guerre dans le golfe Persique. Dans certains cas, surtout aux endroits où on a détruit des raffineries, il pourrait falloir des années pour que la production et la reprise économique se rétablissent complètement. » ■

G+ Évaluation Municipale

 modellium



**Confection
du rôle**



**Tenue à jour
du rôle**



Auto-déclaration



**Évaluation
foncière**



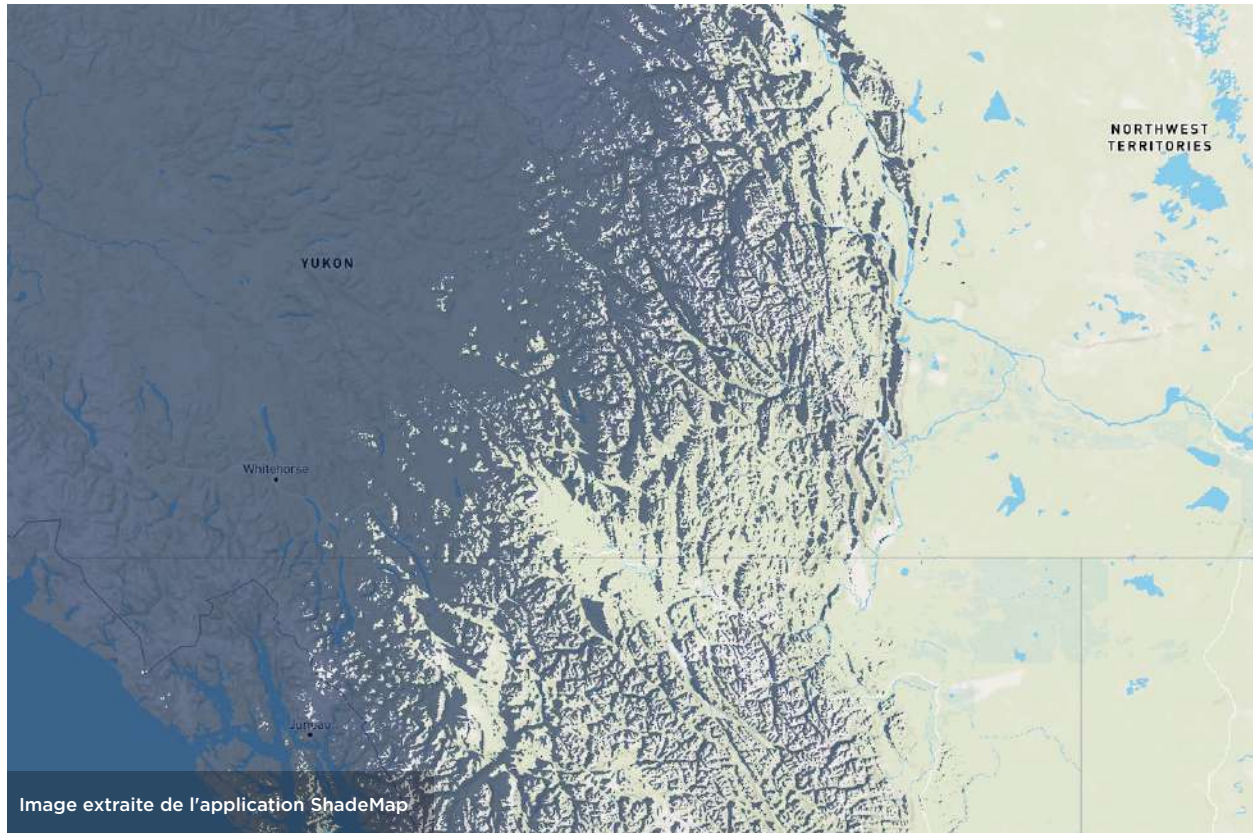
**Exploitation
des données**



Téléinspection

Saviez-vous que ...

Par Renaud Haigron, É.A.



Conciliation au TAQ

Le Tribunal administratif du Québec offre désormais un service de conciliation gratuit qui permet aux parties de tenter de régler un différend avant la tenue d'une audience.

Encadrée par un juge administratif agissant de façon neutre, cette démarche vise à favoriser le dialogue, à mieux comprendre les points de vue en présence et, lorsque possible, à dégager une solution commune dans un cadre confidentiel et moins formel. Accessible dans plusieurs types de dossiers, parfois sur invitation, de façon obligatoire ou sur demande, la conciliation peut mener à une entente ou simplement permettre de mieux cerner les enjeux en vue de la suite du processus.

Pour les acteurs du domaine de l'évaluation municipale, il s'agit d'un outil intéressant de communication et de clarification, qui doit toutefois être abordé en gardant à l'esprit le cadre légal et les exigences professionnelles qui encadrent l'établissement des valeurs foncières. Pour en savoir plus sur l'option de conciliation, nous vous invitons à consulter la page : [Régler votre dossier en conciliation](#)

ShadeMap

Application shademap

Saviez-vous qu'il existe un outil en ligne, ShadeMap (shademap.app), qui permet de simuler l'ensoleillement et l'ombre portée pour n'importe quel endroit sur la terre, à différentes dates et heures de la journée?

En complément de l'inspection et des sources d'information habituelles, cet outil peut aider à visualiser l'impact du bâti environnant sur la lumière naturelle, à mieux apprécier l'ensoleillement d'une cour, d'un balcon ou d'un jardin et à nuancer certains jugements qualitatifs sur la « luminosité » d'un immeuble.

Comme toute simulation, ShadeMap comporte toutefois des limites (précision des modèles, végétation non modélisée, aménagements temporaires) et doit être utilisé avec prudence, uniquement comme appui à l'observation terrain et au jugement professionnel.

Actualités

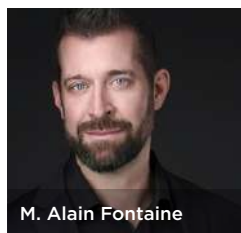
Par Louis Roy



M. Pierre Galardo

Décès : Une page d'histoire se tourne

Décès de Pierre Galardo – l'un des trois fondateurs du cabinet d'avocats Pâquet Galardo Nantais est décédé en décembre dernier. Son décès fait suite à celui de M^e Jean-Marie Pâquet (2019) et de M^e Robert Nantais (2025). Avocats au sein du cabinet Bélanger Sauvé, ces trois avocats avaient fondé leur propre cabinet à la fin des années '70 afin de servir, en matière de fiscalité municipale, les propriétaires et occupants. Accompagné d'évaluateurs chevronnés, dont Claude Caumartin É.A. (décédé en 2021), ce trio de redoutables avocats auquel s'étaient joints M^e Michel Hébert (décédé en 1989) et M^e Louise Boutin (à la retraite) fut pendant vingt-cinq ans de tous les grands débats : leur contribution à l'interprétation de la *Loi sur la fiscalité municipale* est inestimable. – Louis Bouchart d'Orval



M. Alain Fontaine



Nomination

Après plus de 18 mois consacrés à l'évolution et à la transformation de **PG Solutions**, monsieur Martin Beaupré, chef de groupe chez Harris a le plaisir d'annoncer la nomination de monsieur Alain Fontaine à titre de vice-président exécutif.

Gestionnaire chevronné et leader reconnu pour son approche mobilisatrice, monsieur Fontaine possède une solide expérience en gestion d'équipes, en développement des affaires et en stratégies de croissance dans le secteur des technologies de l'information.

Son arrivée marque également un retour chez PG Solutions, une organisation qu'il connaît bien et dont il maîtrise les produits, le marché municipal et les réalités opérationnelles de nos clients.



M. Louis Bouchart d'Orval

Retraite

Nous nous devons de souligner le départ à la retraite de M^e Louis Bouchart d'Orval, avocat au Service des Affaires juridiques de la ville de Laval.

M^e Bouchart d'Orval a quitté le droit du domaine privé et a poursuivi sa carrière d'avocat, spécialisé en évaluation foncière, après une demande des autorités municipales de la ville de Laval qui lui proposait de prendre en charge la gestion juridique du domaine immobilier, autant l'acquisition et la disposition d'immeubles que l'évaluation foncière et ses contestations.

Après plus de dix années en poste, Me Bouchart d'Orval a su brillamment relever le défi et mené à bien sa mission.

Sûrement l'auteur le plus prolifique de notre revue depuis une dizaine d'années, Louis aura maintenant le loisir de « produire » encore plus, au bénéfice des lecteurs du Faisceau.

L'AIMQ ne peut que souhaiter à Louis une agréable et longue retraite.



M. Marc Lépine

Retraite chez LBP évaluateurs agréés Inc.

Nous souhaitons souligner un départ à la retraite marquant chez LBD évaluateurs agréés inc., soit celui de **M. Marc Lépine**, associé depuis 1998 et conseiller sénior de l'entreprise depuis décembre 2024. M. Lépine avait occupé le poste de directeur général de 2019 à 2024. Sa retraite a été effective le 26 mars dernier.

Son engagement, son expérience et sa loyauté ont grandement contribué au développement et à la réputation de cette firme et au rayonnement de l'AEQM alors qu'il en était administrateur.

L'AEQM profite donc de l'occasion pour souhaiter à M. Lépine une longue et paisible retraite.

Nominations chez LBP évaluateurs agréés Inc.

La firme LBP évaluateurs agréés Inc. a profité de la fin de l'année 2025 pour nommer trois nouveaux associés, soit :

- M. Benoit Vallée, É.A.
- M. Miguel Broeckert
- M. Alex Gosselin, É.A.

L'AEQM félicite les nouveaux associés de cette importante firme d'évaluation québécoise.

Comité engagement



M. Marc-André Brault

Le comité Engagement accueille un nouveau membre en la personne de monsieur Marc-André Brault, É.A. M. Brault, est évaluateur agréé au Service de l'évaluation de la MRC des Laurentides depuis 2021. L'Association souhaite la bienvenue à ce nouveau membre qui saura sûrement tirer son épingle du jeu dans les divers mandats auxquels il participera.

Nomination et départ à la retraite au TAQ

Nous apprenons la nomination de M. Marcel Morin Jr, É.A., à titre de membre évaluateur agréé à la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec, et ce, à compter du 15 juin 2026.

Depuis 2015, M. Morin a œuvré au Service de l'évaluation de la Ville de Laval comme évaluateur coordonnateur et comme chef de division au Bureau des transactions et des investissements immobiliers.

Au même moment, madame Manon Goyer, É.A., juge à la Section des affaires immobilières, quittera le TAQ pour une retraite bien méritée. En poste depuis 2006, madame Goyer a su, au cours de ces années, atteindre les objectifs qui lui ont été fixés.

Me Mario St-Pierre, autrefois avocat au cabinet Dunton Rainville, vient d'être assigné à la Section des affaires immobilières (SAI) du TAQ et remplace ainsi Me Pierre Séguin lequel a pris sa retraite le 2 janvier dernier. Nommé au TAQ en 2018, Me St-Pierre était initialement à la Section du Territoire et de l'environnement.

L'AEQM souhaite à monsieur Morin et à Me St-Pierre bonne chance dans leurs nouvelles fonctions et une bonne retraite à madame Goyer.

EF EXPRESS

La version préliminaire de l'édition 2026 du MEFQ est en ligne!

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a récemment publié la version préliminaire de l'édition 2026 du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ).

Cette publication permettra aux praticiennes et praticiens de l'évaluation foncière au Québec de prendre connaissance des modifications proposées et de transmettre leurs commentaires au MAMH avant l'édition de la version officielle.

Principales modifications prévues

La nouvelle édition du MEFQ prévoit notamment:

- l'ajout de Mobilité Infra Québec au chapitre 2 de la partie 4A – Répartitions fiscales;
- des ajustements relatifs à la taille et au domaine autorisé de certains renseignements du rôle d'évaluation;
- l'ajout d'informations à inclure dans l'avis d'évaluation foncière, soit le nombre total de raccordements au service d'aqueduc, d'égout sanitaire et d'égout pluvial;
- la correction d'une anomalie dans les répartitions fiscales aux chapitres 6 et 12 de la partie 4C – Sommaire du rôle d'évaluation foncière de l'édition 2025 du MEFQ.

Afin d'en faciliter le repérage, les changements sont signalés par un trait vertical en marge du texte ou par des caractères rouges dans les tableaux. Un registre des principales modifications est également disponible sur Quebec.ca, sous la section [Changements apportés par les mises à jour](#).

La version officielle de l'édition 2026 du MEFQ entrera en vigueur à la suite de la publication d'un avis dans la Gazette officielle du Québec.

Autres nouveautés depuis le dernier E.F. express

Guide sur le Règlement définissant les expressions « appareils robotisés » et « entreposage commercial »

Dans le cadre de la mise en œuvre du Règlement définissant les expressions « appareils robotisés » et « entreposage commercial », entré en vigueur le 1er janvier 2026, un guide explicatif est désormais disponible.

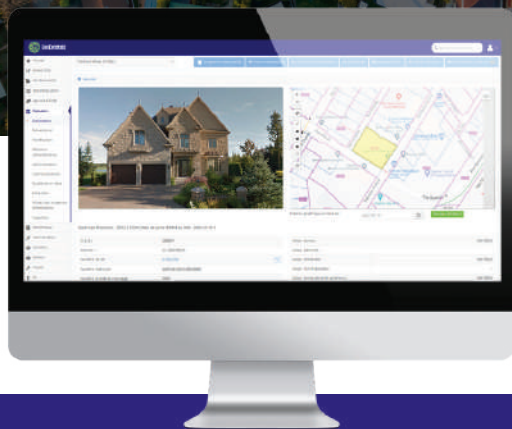
Ce document technique présente les définitions de ces expressions et vise à en faciliter la compréhension. Les exemples qui y figurent sont offerts à titre indicatif seulement.

Bienvenue aux nouveaux membres

- Andréanne Boutin, Technicienne
MRC Beauce-Centre
- El Hachemi Benkhodja, É.A.
Ville de Montréal
- Laury Beauchesne, É.A.
Ryan
- Luc Decelles, Technicien
MRC Beauce-Centre
- Samir Fadili, Technicien
MRC Vallée-de-la-Gatineau
- Pascale Fillion, Avocate
BurElle Inc.
- Valérie Gauthier, Avocate
Ville de Laval
- Martine Giguère, Régisseuse
Ville de Montréal
- Véronique Jean, É.A.
HPDG
- William Laflamme, Technicien
MRC Beauce-Centre
- Mathilde Perron, É.A.
LBP évaluateurs agréés Inc.
- Matthieu Tardif, Technicien
MRC Beauce-Centre ■



**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

Aide mémoire

Afin de faciliter l'exploration du site de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec (AÉMQ), nous avons créé cet aide-mémoire comme guide facilitant sa consultation. Grâce à cet outil, vous serez en mesure de naviguer rapidement et de tirer pleinement parti des ressources disponibles en ligne.

Ainsi, quiconque désirant consulter le site, devrait avoir à portée de main une impression d'écran de cet aide mémoire pour se faciliter la tâche.

Dans l'écran d'accueil

Section « l'association »

• Qui sommes-nous?	• L'ADN de l'AÉMQ, son engagement et ses objectifs
• Mot du président	• Le mot de bienvenue du président et les grandes lignes du site
• Conseil d'administration et comités	• Les membres du conseil d'administration et la répartition des tâches
• Règlements généraux de l'AÉMQ	• Les règlements généraux qui orientent les actions du conseil
• Procès-verbaux et états financiers	• Procès-verbaux et états financiers annuels - à consulter via l'espace membre
• Adhésion	• Formulaire d'adhésion à l'AÉMQ
• Nous joindre	• Coordonnées pour joindre le secrétariat de l'AÉMQ

Section « la référence »

• Histéval	• L'histoire complète de l'évaluation foncière municipale au Québec
• Vidéo - Qu'est-ce que l'évaluation municipale	• Document explicatif et de soutien aux évaluateurs et au grand public
• Vidéo - Pourquoi faire l'évaluation foncière des propriétés ?	• Document explicatif et de soutien aux évaluateurs et au grand public
• Vidéo - Pourquoi refaire l'évaluation foncière des propriétés ?	• Document explicatif et de soutien aux évaluateurs et au grand public
• E.F. Express	• Cyberbulletin d'information en évaluation foncière produit par le ministère des Affaires municipales de 2013 à 2023
• Jurisprudences	• Résumé de jurisprudences d'intérêt de 2022 à aujourd'hui avec lien vers la décision originale
• Liens utiles	• Énumération d'organismes liés au domaine municipal et à leurs sites internet
• FAQ - Foire aux questions	• Série de questions fréquemment posées en évaluation foncière municipale

Section «formation»

- Événements et formations
 - Section mentionnant nos activités importantes ainsi que les activités de formation continue passées et accessibles en ligne
 - Heures de formation continue
 - Compilation, par cycle de 3 ans, des formations offertes par l'AÉMQ et qui permet aux membres agrées de l'OÉAQ de remplir leur déclaration annuelle
-

Offres d'emploi

- Voir les offres d'emploi
 - Énumération des offres d'emploi récentes dans le domaine de l'évaluation foncière avec possibilité de recherche par type d'emploi et de ville
 - Afficher une offre d'emploi
 - Section permettant à un membre d'afficher une offre d'emploi pour une période de 3 mois avec une diffusion à tous les membres
-

Le Faisceau

- Dirige le lecteur aux dernières ACTUALITÉS parues, et ce, depuis 2023

Nos partenaires

- Dirige le lecteur vers les coordonnées de nos principaux collaborateurs

Espace membre

- Dirige le lecteur vers la section réservée aux membres. Pour y accéder, l'adresse courriel du membre ainsi que son mot de passe sont requis



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

www.cevimecbtf.com

Dans l'espace membre, nous retrouvons huit sections

Adhésion

- Cette section vous indique votre numéro de membre et vous permet de renouveler votre cotisation annuelle

Ressources des membres

• Présentation des conférences passées	• Inventaire de toutes les conférences et formations offertes par l'AÉMQ, de 2006 à aujourd'hui (ppt., PowerPoint, etc.)
• Répertoire de tous les textes	• Répertoire de tous les textes, conférences et articles publiés par l'AÉMQ depuis 1999, avec moteur de recherche. Ce répertoire comprend l'année et la source de la parution, son titre et le nom de l'auteur)
• Liste des congrès	• Liste de tous les congrès tenus par l'AÉMQ depuis 1959
• Liste des anciens présidents	• Liste de tous les anciens présidents de l'AÉMQ depuis 1959
• Procès-verbaux et états financiers	• Les procès-verbaux des réunions du conseil (1996 à aujourd'hui) et les états financiers annuels (2011 à aujourd'hui)
• Galerie photo	• Galerie photo des congrès depuis 2017

Mes formations

- Cette section énumère les formations auxquelles vous avez assisté

Tableau de bord

- Section réservée à l'administration

Adresses

- Indique l'adresse postale du membre qui consulte l'espace membre

Détails du compte

- Section détaillant les caractéristiques du membre ainsi que la possibilité de mettre à jour ses informations

Commandes

- Section identifiant les commandes que le membre a produites

Déconnexion

- Bouton permettant au membre de se déconnecter de l'espace membre ■

Jurisprudence

JANVIER 2026

Investissement 170 Principale inc. c. Ville de Gatineau – 29 janvier 2026 – [2026 QCTAQ 01531](#)

Recours pour non-geste (art. 131.2 *LFM*) – la requérante est d’avis que l’évaluateur municipal aurait dû modifier le rôle triennal 2021 pour y inscrire une modification de la catégorie INR plutôt celle de catégorie résiduelle pendant la période couvrant celle des travaux effectués sur l’unité d’évaluation – après revue de la jurisprudence, il y a lieu de conclure que, dans la présente affaire, il est tout à fait correct de conserver pendant la période des travaux, la catégorie INR à l’unité d’évaluation, celle-ci étant la même avant et après la période intermédiaire des travaux effectués sur l’immeuble – en plaidoirie, le procureur de la partie requérante a fait une suggestion d’amendement à son recours en afin d’inscrire le code d’utilisation (CUBF) 9510 soit celui d’un immeuble résidentiel en construction: la demande est rejetée puisque l’on ne peut amender ni introduire un recours au TAQ que s’il correspond au même objet que la demande de révision administrative (art. 138,5 *LFM*) (statut inconnu)

FÉVRIER 2026

Centre communautaire religieux hassidique c. Ville de Boisbriand – 17 février 2026 – [2026 QCTAQ 02352](#)

Demande d’exemption en vertu de l’article 204 (12) *LFM* – il s’agit de déterminer si le Centre communautaire religieux hassidique («CCRH») est une institution religieuse et de déterminer les valeurs de ses immeubles – bien que le statut d’institution religieuse ait été reconnu par le passé par les tribunaux (arrêt de la Cour d’appel), Ville de Boisbriand entend présenter de nouveaux éléments de preuve afin de le contester – très longue décision (488 paras) – sur la question d’exemption, le TAQ est d’avis que la nouvelle preuve soumise par Boisbriand, bien que soulevant de nombreux questionnements, ne lui permet pas de passer outre à la conclusion de la Cour d’appel, le tout en lui appliquant le critère d’interprétation large et libéral dicté par les tribunaux supérieurs, et répond donc par l’affirmative à la question et que l’exemption s’applique à la majorité des propriétés selon les modalités expliquées dans la décision – CCRH conteste l’application de la procédure d’évaluation des immeubles à vocation unique pour l’école des grands garçons et l’école des filles, laquelle n’aurait pas été respectée par l’évaluateur de Boisbriand: il concerne les communications qui doivent s’opérer par poste recommandée au propriétaire de l’immeuble, tel que prévue aux articles 18.1 et 18.2 *LFM* – le TAQ est d’avis qu’il est de la responsabilité du contribuable de récupérer son courrier et d’aviser la municipalité de son changement d’adresse: ses nombreux imbroglios sur les adresses tant postales que de certains bâtiments, tel que l’a révélé la preuve, ne peuvent être imputés à la municipalité et en conséquence, les contestations quant aux valeurs sont rejetées (statut inconnu).

Intégrité
Savoir-faire
Innovation

servitech.qc.ca

Servitech

Évaluateurs
agrés

Jurisprudence

9328-9569 Québec inc. c. Ville de Montréal – 25 février 2026 – 2026 QCTAQ 02553

La requérante soumet une *Requête de bene esse pour prendre acte du dépôt de la requête introductive en contestation d'évaluation foncière ou subsidiairement en prolongation de délai par laquelle elle soutient* n'être pas responsable des faits qui ont mené à son retard et que la Ville n'en subit aucun préjudice grave - elle demande donc de prendre acte que la requête introductive d'instance (recours) a été déposée dans les soixante (60) jours de la fin de la situation de force majeure - dans le cas de l'article 130 *LFM* on prévoit simplement qu'une *demande de révision doit être déposée avant le 1er mai suivant l'entrée en vigueur du rôle*, sans référer à l'expédition de l'avis d'évaluation - or, un propriétaire immobilier averti comme la requérante savait, comme son témoin l'a admis, que son recours devait être déposé avant le 1er mai 2023 et devait donc faire diligence pour vérifier son évaluation, s'il ne l'avait pas fait en même temps que celle de ses autres immeubles - le témoin de la requérante indique ne pas avoir préparé de liste de ses immeubles qui lui aurait permis de s'assurer qu'il avait bien reçu tous les avis d'évaluation, plutôt que de présumer qu'il avait tout reçu et bien compilé pour dresser la liste qu'il a transmise à la firme d'évaluateurs GRH: ce simple geste lui aurait permis de savoir dès février 2023 qu'il n'avait pas reçu l'avis d'évaluation et de compléter les démarches pour l'obtenir à temps pour contester son évaluation dans les délais légaux - le témoin admet d'ailleurs qu'il était au courant de la possibilité de consulter le rôle d'évaluation en ligne: il lui aurait donc été facile de trouver l'information, même sans l'aide de GRH et de l'évaluateur municipal, et ce dès le dépôt du rôle à l'automne 2022 - la demande de révision de la requérante s'avère donc invalide et en conséquence, le TAQ n'a pas compétence pour traiter du recours de la requérante: il est donc irrecevable (statut inconnu)

ArcelorMittal Produits Longs Canada c. Ville de Montréal – 26 février 2026 2026 QCCQ 749

Appel d'une décision du TAQ - l'écart entre la position des parties a trait à la considération ou non de l'état de contamination du terrain - la présence d'hydrocarbure est admise - le TAQ a décidé que la contamination ne doit pas être considérée dans la détermination de la valeur puisque l'activité industrielle est toujours en cours et précise que c'est le comportement des acteurs de ce type de marché dans une telle situation (activités industrielles), qu'il importe de regarder pour déterminer la valeur de l'immeuble - ainsi, selon lui il

n'y a pas lieu de considérer les coûts de décontamination tant et aussi longtemps que l'usage industriel se poursuit et qu'il est conforme à la réglementation, de sorte qu'en l'absence d'une probabilité de réalisation d'un autre usage, la contamination n'affecte pas la valeur de l'immeuble - cette conclusion teinte le reste de l'analyse faite par le TAQ relativement à la preuve présentée par ArcelorMittal, puisqu'il n'envisage pas la situation sous un autre angle que celui d'une exploitation industrielle permise et sans obligation de décontaminer -

cette approche, soit dit avec égard, évacue la possibilité d'envisager l'impact de la contamination sur la valeur du Complexe en dehors du seul prisme de l'UMEPP et d'un coût de décontamination. Pourtant, d'autres avenues étaient possibles au point où il est nécessaire d'intervenir. - les parties peuvent faire des admissions de faits, mais pas de droit - malgré l'admission, le TAQ devait ainsi lui-même déterminer s'il existait une obligation légale de décontamination ce qui est une question de droit - la CQ conclut que de telles obligations existent et résultent de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et que le TAQ a erré quant à la première question: la contamination est un désavantage (comme l'obligation de décontaminer en est le corollaire) qui doit être pris en considération en vertu de 45 *LFM* et il y a plusieurs manières d'en tenir compte - le TAQ n'a pas considéré ces manières étant donné sa conclusion d'absence d'obligation de décontaminer et «limite ainsi son analyse au travers d'un prisme qui est erroné» - pour ce qui est du quantum de la désuétude afférente, le TAQ demeure le tribunal spécialisé pour le déterminer: le dossier lui est retourné afin qu'il le détermine en envisageant les méthodes pertinentes. (statut: en pourvoi en contrôle judiciaire)

MARS 2026

9309-8010 Québec inc. c. Ville de Montréal 3 mars 2026 2026 QCCQ 742

Demande d'en appeler d'une décision du TAQ - certificat de modification du rôle: l'unité n'est plus considérée comme appartenant à celle la catégorie «non résidentielle classe 10 / Industrielle classe 3» mais à celle de la catégorie «non résidentielle classe 10» - le bâtiment est maintenant dépourvu de tous les attributs physiques qui indiqueraient ou qui matérialiseraient une destination ou une vocation industrielle - 9309 indique qu'il survient fréquemment qu'un

Jurisprudence

propriétaire d'un immeuble destiné à la location démolisse des aménagements mis en place pour un occupant précédent pour ramener une partie de l'immeuble à un statut de «base building» dans l'attente de l'identification des besoins et de la nature d'un futur nouveau locataire - 9309 fait valoir que la seule preuve d'expertise administrée devant le TAQ, soit celle de son évaluatrice agréée, établit que les travaux de dégarnissage n'avaient pas eu pour effet de modifier la vocation de l'unité d'évaluation et que ce témoignage a été corroboré par celui du gestionnaire de l'appelante, qui a précisé que les travaux visaient seulement le retrait d'aménagements spécifiques à l'ancien locataire tout en conservant la destination industrielle des lieux - le TAQ prend acte du consensus voulant que l'immeuble est maintenant tout simplement dépourvu de tous les attributs physiques qui indiqueraient ou qui matérialiseraient une destination ou une vocation industrielle une vocation à des fins industrielles ne serait fondée que sur l'élément subjectif

tenant aux intentions du propriétaire - le TAQ a tenu compte de la description détaillée des caractéristiques et prend acte de la polyvalence d'usage qu'un tel canevas vide permet dont la seule limite tient aux usages permis par le zonage: pour lui, l'immeuble ne se distingue plus en rien après les travaux d'autres bâtiments tout aussi «génériques» et il, ne peut fonder une conclusion quant à une vocation à des fins industrielles ne serait fondée que sur l'élément subjectif tenant aux intentions du propriétaire - la question soumise à la Cour n'est pas nouvelle et la permission d'en appeler est rejetée (statut inconnu)

Société québécoise des infrastructures c. Ville de Québec - 2 mars 2026 - 2026 QCCQ 734:

Coûts de décontamination - le TAQ a commis une erreur révisable en retenant les valeurs limites de l'Annexe II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* afin de déterminer les coûts de décontamination applicable, car

FICHER DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



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

Contactez-nous
pour en apprendre davantage

ventes@pgsolutions.com

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

l'usage parc est autorisé par la réglementation de zonage par la Ville de sorte que la décontamination doit s'effectuer en fonction du seuil minimal prévu à l'Annexe I dont les coûts sont admis à 6546143\$ - le TAQ doit tenir compte de la contamination dans la détermination de la valeur réelle du terrain même en contexte de continuité d'usage industriel - une fois le principe établi que la contamination affecte la valeur réelle du terrain la prochaine étape est d'en quantifier l'impact - le TAQ pouvait avoir recours au principe de l'actualisation dans son analyse de la valeur réelle d'un terrain décontaminé, dont les coûts de contamination seront encourus dans un futur court/moyen terme - le TAQ n'a pas commis d'erreur révisable en ne retenant pas 100% des coûts de décontamination dans la valeur réelle du terrain - il est vraisemblable que, dans le cadre d'une transaction fictive au jour de référence, un vendeur n'assume pas 100% des coûts de décontamination en contexte de continuité d'usage industriel et cette conclusion s'infère de la preuve retenue par le TAQ - l'appel devant la Cour du Québec n'est pas l'occasion de replaider les mêmes faits ou en améliorer la présentation pour espérer un résultat différent - la SQI n'a pas identifié cette poutre dans l'œil et l'arbre décisionnel n'est pas déraciné: il n'y a pas matière à intervention en appel quant aux inférences tirées de la preuve par le TAQ (statut: pourvoi en contrôle judiciaire déposé).

***Larsimo inc. c. Ville de Montréal* – 10 mars 2026 - 2026 QCCQ 865**

Appel d'une décision du TAQ lequel a rejeté le recours pour défaut de déposer en temps utile la demande de révision - avis de modification incomplet (annexe manquante) - requête au TAQ elle aussi formée tardivement - constitue un lieu commun que le décideur saisi d'une telle demande en irrecevabilité doit agir avec prudence, un recours ne devant ainsi être rejeté préliminairement que lorsqu'il s'agit de la solution claire et évidente, ne laissant ainsi aucun doute quant au caractère irrecevable de la demande: «*Simplement dit, le TAQ ne siègeait pas ici au fond du litige. D'où un cadre d'analyse en principe conséquent.*» - contrairement au TAQ, la Cour est d'avis que les deux versions ne sont pas contradictoires et peuvent coexister - l'avocate de la Ville de Montréal, devant la Cour du Québec, concède d'ailleurs sans difficulté, et en toute honnêteté intellectuelle, que les allégations de la déclaration sous serment du représentant de la requérante, dans un tel contexte et en l'absence de tout contre-interrogatoire,

devaient être tenues pour avérées: le délai de 60 jours prévu pour déposer une demande de révision n'a pu commencer à courir puisque l'envoi de l'avis ne comportait pas l'annexe explicative prévue par la réglementation - l'appel est donc accueilli et le dossier retourné au TAQ afin qu'il décide de la recevabilité du recours au TAQ (statut: jugement final - en attente d'une audition au TAQ)

***Gestion 555 Carrière Inc. c. Ville de Gatineau* - 18 mars 2026 - 2026 QCCQ 1751**

Demande de permission d'en appeler d'une décision du TAQ - propriété de Gestion 555, l'immeuble en question est occupé par Services publics et Approvisionnement Canada («SPAC») à titre de locataire - cette dernière a introduit des recours devant le TAQ afin de contester la valeur de l'unité d'évaluation inscrite aux rôles triennaux 2015[[] et 2018 et à la suite d'un incendie survenu en 2016 - quant à elle, Gestion 555 n'a pas institué ses propres recours pour contester les certificats de modification, mais elle l'a fait relativement aux valeurs déposées aux rôles triennaux 2021 et 2024 mais a déposé devant le TAQ une Requête de *benne esse* en intervention, invoquant son statut de propriétaire et par laquelle, elle vise à confirmer son statut d'intervenante et d'administrer la preuve requise à la sauvegarde de ses droits - le TAQ lui a reconnu ce statut^[14] sans opposition de la part de SPAC ou de Gatineau - le climat entre SPAC et Gestion 555 a cependant été marqué par des tensions, vraisemblablement alimentées par un litige en Cour supérieure - il appert ainsi que, pour des considérations stratégiques, SPAC n'aurait aucun intérêt à ce que le TAQ statue sur la valeur de l'immeuble avant le dénouement des procédures civiles l'opposant à Gestion 555 - en janvier 2024, SPAC a signifié son intention de se désister de ses recours. Gestion 555 a alors réagi en déposant une Demande de *bene esse* en continuation d'instance afin d'être autorisée à poursuivre les contestations relatives à la valeur de l'immeuble portée aux rôles triennaux 2015 et 2018: dans sa décision interlocutoire, le TAQ a rejeté cette demande: il conclut que le statut de partie conféré au propriétaire par l'article 138.9 LFM ne lui permet pas de se substituer au requérant-locataire pour continuer le recours en l'absence d'une cession de droits ou d'un désistement - puisque ni la LFM, ni la LJA ne viennent baliser la nature et l'étendue des droits d'une entité réputée être partie au litige par l'effet de la loi, et qu'aucune décision judiciaire n'a encore tranché cette

Jurisprudence

question précise face à un désistement, le débat demeure entier - la Cour conclut que la requête soulève des questions de principe à caractère normatif dont l'enjeu dépasse l'intérêt immédiat des parties et que celles-ci méritent d'être soumises à la Cour au sens de l'article 159 LJA. (statut: en attente d'une audition au mérite de l'appel)

AVRIL 2026

Maison Chelsea sur Lincoln inc. c. Ville de Montréal – 9 avril 2026 – 2026 QCTAQ 04104

Par avis de modification émis à la suite des travaux, l'évaluateur municipal a modifié par certificat la valeur ainsi que le nombre de logements - il a toutefois refusé de modifier le rôle pour considérer que la valeur devenait non imposable - la Ville demande le rejet pour les deux motifs suivant: 1)

le recours visant le rôle 2023 a été déposé au Tribunal le 11 avril 2024, soit plus de cinq (5) mois après la date limite du 24 septembre 2023 et 2) alors que les deux recours ont été déposés à l'encontre de certificats de modification visant une augmentation de valeur à la suite de travaux, la demande a pour objet de modifier le statut taxable de l'immeuble - seules les inscriptions modifiées par un certificat peuvent faire l'objet d'une contestation - la requête en irrecevabilité de la Ville de Montréal est rejetée (statut: décision finale)

Corbeil c. Ville de Lévis – 27 avril 2026 – 2026 QCCAI 169

Afin de comprendre l'attitude d'un employé du Service d'évaluation de la Ville à son égard, le demandeur s'adresse à la Ville de Lévis (l'organisme), afin d'obtenir l'accès à tout document[2] le concernant détenu par le service de l'évaluation de l'organisme, peu importe le support[- le demandeur demande ainsi que l'intégralité des notes ou documents du ser-

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



Me Patrice Gladu

Me Sylvain Lanoix

Des partenaires incontournables de votre réussite

duntonrainville.com

Jurisprudence

vice de l'évaluation sur ses propriétés - la Commission fait les constats suivants: 1) les renseignements contenus aux notes générales concernent le demandeur et permettent de l'identifier et 2) certains éléments visent le demandeur et constituent des faits, mais également des commentaires, des appréciations subjectives et des actions émis par des employés dans le cadre de leur fonction - la Commission rappelle que le nom et la fonction d'un employé d'un organisme public ont un caractère public et que la jurisprudence^[32] est à 'effet que les opinions exprimées par un employé d'un organisme public dans l'exercice de ses fonctions ne sont pas un renseignement personnel de cette personne puisqu'autrement, lorsque le nom d'un employé serait consigné dans le dossier d'une personne, l'organisme pourrait refuser de communiquer ce document - la jurisprudence a ainsi confirmé que ces renseignements étaient accessibles au demandeur concerné même s'ils dévoilent l'opinion et l'identité de la personne qui les a émises. Par conséquent, les jugements, les commentaires et les appréciations subjectives concernant des personnes physiques rédigés ou consignés par un employé d'un organisme public qui agit dans l'exercice de ses fonctions à titre de représentant de l'organisme ne relèvent pas de sa vie privée ni ne le concerne comme personne physique - l'organisme ne peut invoquer son propre droit à la confidentialité des renseignements personnels pour nier au demandeur le droit de consulter son dossier (statut: en appel en Cour du Québec)

8781435 Canada inc. c. Ville de Gatineau & al – 29 avril 2026 – 2026 QCCQ 1913

Recours contestant un certificat ajoutant la valeur de travaux à l'unité d'évaluation - ces travaux visent un local qui était auparavant un cinéma et qui est appelé à servir de bibliothèque municipale - ces travaux sont effectués sur la foi d'une promesse qu'un bail sera signé après leur exécution - le TAQ a conclu que l'évaluatrice municipale était justifiée de considérer un nouveau loyer pour ce local lorsqu'elle refait la valeur de l'immeuble - or, la requérante est plutôt d'avis qu'elle devait se limiter à tenir compte de la plus-value donnée à l'immeuble en raison des travaux, soit le coût des travaux - la Cour rappelle le principe d'immuabilité du rôle et que certaines exceptions prévues à l'article 174 *LFM* parfois, justifient de refaire l'évaluation de l'unité (175 *LFM*) - c'est alors l'article 46 *LFM* qui doit dicte ce qu'il faut considérer pour refaire cette évaluation - il est possible que la plus-value découlant des travaux n'équivaille pas au coût des travaux qu'on y a effectués - l'état de l'unité pour déterminer la valeur lorsqu'on refait l'évaluation est l'état qui existe immédiate-

ment après l'événement visé par le certificat - l'utilisation la plus probable considérée est celle qui découle de l'état dont on tient compte - le TAQ a considéré qu'il est réducteur de s'en tenir au coût des travaux pour estimer leur plus-value - les articles applicables de la *LFM* laissent une large discrétion à l'évaluatrice municipale de tenir compte de plusieurs éléments de la situation - rien ne la contraint à retenir la mesure du seul coût des travaux.» - le TAQ n'a pas commis d'erreur, l'appel est rejeté. (statut inconnu)

Guerrera-Tedeschi Investment. c. Ville de Montréal – 30 avril 2026 – 2026 QCTAQ0542

Détermination de deux immeubles récemment acquis pour un redéveloppement résidentiel lesquels étaient autre fois utilisés comme lieux de culte - décision relative à la notion d'UMEPP: alors que la requérante retient une « institutionnelle et communautaire », l'évaluateur municipal retient des ventes concernant des achats à des fins de redéveloppement - bien que le critère de l'utilisation la plus probable d'un immeuble enchâssé dans la *LFM* soit associé à l'UMEPP, le Tribunal est d'avis que l'établissement de la valeur réelle en fiscalité municipale doit être basé d'abord et avant tout sur le comportement des acteurs du marché immobilier - évidemment, ces acteurs prendront en considération la probabilité d'une telle utilisation - ainsi, même si certains des sept critères énumérés ne sont pas spécifiquement rencontrés à la date de référence, en l'occurrence le deuxième (l'usage doit être permis par les règlements et la Loi) et le quatrième (pouvoir se réaliser à court terme), cela n'est pas fatal: le Tribunal considère qu'en l'espèce, l'ensemble des conditions sont satisfaites pour établir que l'utilisation qui est susceptible de procurer le meilleur rendement dans la perspective entretenue par les vendeurs et les acheteurs est l'attente de redéveloppement résidentiel.: 1) le redéveloppement des immeubles est possible tant physiquement que financièrement, 2) le secteur où se situent les immeubles est favorable à un développement résidentiel et à une densification et non pour poursuivre un usage de culte ou autre usage institutionnel ou communautaire, 3) l'existe une demande pour cet usage et qu'il est beaucoup plus profitable que l'usage communautaire ou institutionnel - le TAQ est d'avis que bien que l'usage résidentiel ne soit pas permis à la date de référence, ce qui pourrait sembler contraire au deuxième critère de l'UMEPP (usage devant être permis par les règlements et la Loi), le Tribunal rappelle que la valeur réelle prend en compte *l'utilisation la plus probable qui peut être faite de l'unité d'évaluation*: ce critère de l'UMEPP ne peut pas empêcher les immeubles à leur pleine valeur sur le

Jurisprudence

marché - l'expression «utilisation la plus probable» prévue à la loi fait appel à une notion hypothétique qui peut mettre en opposition la notion d'UMEPP avec l'utilisation actuelle ou projetée des immeubles (statut: requête pour permission d'en appeler à la CQ en attente d'audition)

MAI 2026

Ville de Montréal c. Cour du Québec & al – 4 mai 2026 – 2026 QCCS 1580

Pourvoi en contrôle judiciaire - à la demande du milieu communautaire, l'Assemblée nationale a adopté en 1987 une loi d'intérêt privé («LIP») qui a permis à certains propriétaires d'immeubles à logements de les convertir en copropriété - l'objectif des propriétaires, organismes sans but lucratif, était de permettre à des locataires d'avoir accès à des logements à loyer modique et prévenir la spéculation - la publication de la déclaration de copropriété qui les régit était assujettie à l'autorisation du ministre des Affaires municipales, laquelle autorisation reposait sur plusieurs facteurs, dont l'intérêt public et des locataires et ce, dans un contexte de crise du logement - la Corporation d'habitation Porte Jaune inc. est propriétaire de la fraction qui fait l'objet de la présente affaire: elle a demandé la révision à la baisse l'évaluation foncière de sa fraction - la déclaration de copropriété prévoit notamment que le revenu des locataires doit être modeste, les copropriétaires bénéficient d'un droit de préemption, le prix de vente souffre de certaines restrictions et les immeubles visés par la déclaration ont été retirés du marché - le TAQ a rejeté le recours en soulignant notamment que le statut juridique de l'immeuble et sa destination ne sont pas pertinents s'ils découlent de la volonté du propriétaire - la CQ a accueilli l'appel et annulé la portion de la décision du TAQ qui déclare que la LIP n'a aucun impact puisque, selon elle, la LIP enchâsse la déclaration de copropriété non seulement

dans l'intérêt des occupants, mais dans l'intérêt public également. - la Cour supérieure considère que la CQ a erré: la LIP a un effet relatif ce qui rend théorique son impact sur la valeur de l'UÉ - le pourvoi est ainsi accueilli et n'est pas retourné en CQ - les modifications apportées à l'article 45,1 LFM en 2025 «pourraient régler la problématique» - traitement intéressant de la distinction entre LIP et les lois d'intérêt public et prise en compte du fait que la LIP n'avait d'autre but que de convertir l'immeuble en copropriété à vocation sociale. La LIP indique aussi que rien dans la loi n'a pour effet d'accorder des droits autres que ceux prévus - se ranger aux arguments de CHPJ aurait l'effet contraire - les motifs de la CQ sur la pertinence de la LIP lui donne une portée contraire à son libellé: son jugement est ainsi déraisonnable - la situation juridique de l'immeuble doit être envisagée largement, mais objectivement, ce qui écarte notamment les contraintes que le propriétaire s'impose volontairement.: cela permet notamment d'assurer l'intégrité de l'assiette fiscale (statut: permission d'en appeler à la Cour d'appel en attente d'audition)

Nicole Cléroux c. Ville de Gatineau – 14 mai 2026 – 2026 QC-TAQ 05244

Requête en révocation au TAQ en révision de l'une de ses décisions (art. 154 LJA) – le contexte est ici inusité: des commentaires ajoutés à certaines pièces déposées auprès de TAQ1 par la requérante n'apparaissent pas à son dossier électronique - TAQ1 n'a donc pu prendre connaissance de certaines annotations – la jurisprudence est à l'effet que les tribunaux peuvent s'abstenir d'accorder une réparation si l'erreur procédurale est un vice de forme qui n'entraîne aucun dommage important ni déni de justice: TAQ2 est d'avis que tel est le cas exceptionnellement dans la présente affaire: il maintient sa décision puisque les annotations de la requérante n'apportent pas un éclairage tel qu'il devait rendre une décision différente (statut inconnu)■

 **Évaluation Municipale**

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