

Ville de Bonaventure Rôle d'évaluation 2024-2025-2026

22 janvier 2024

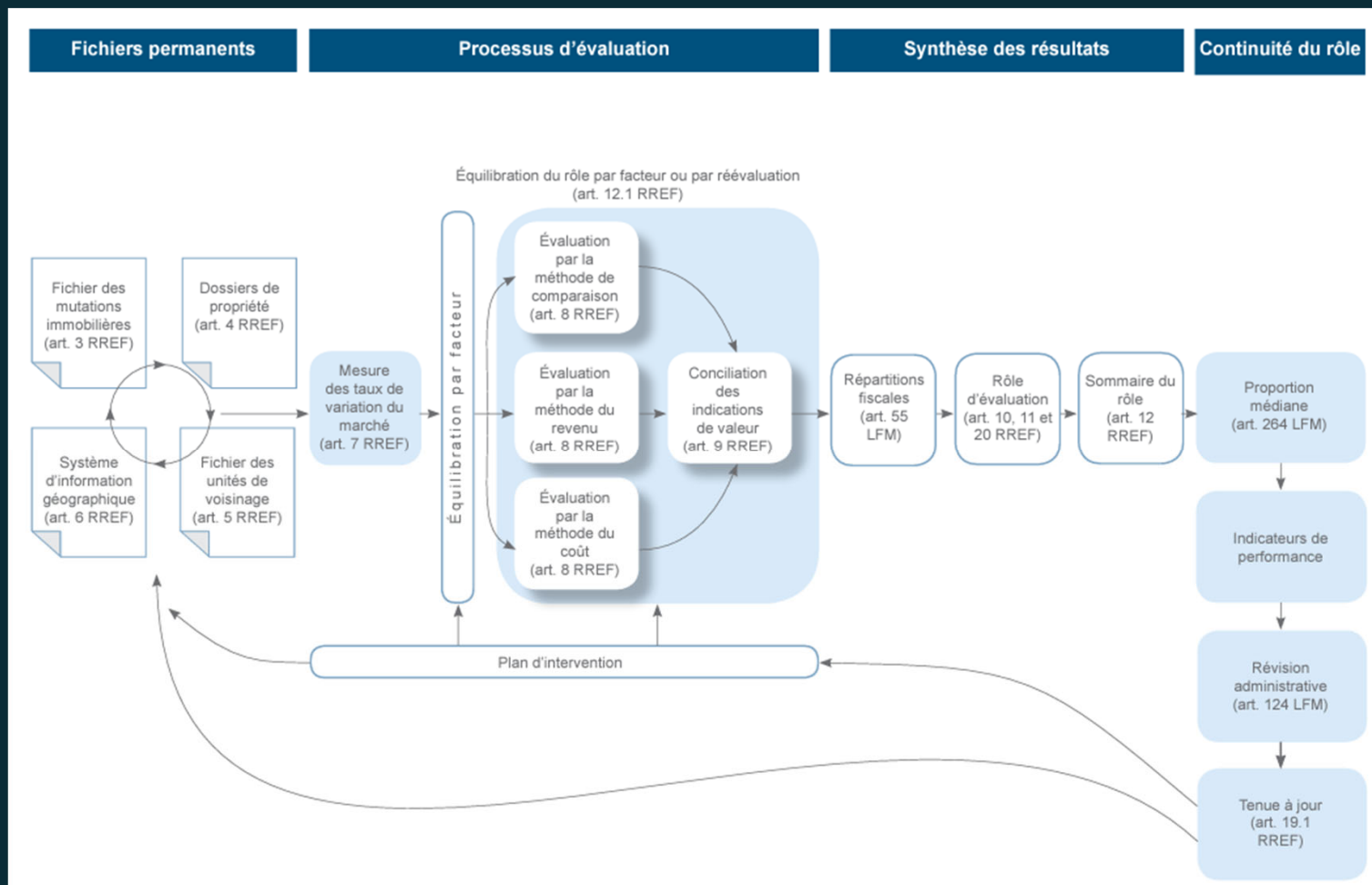


1. GÉNÉRALITÉS

L'Évaluation foncière au Québec est encadrée par :

- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
 - Loi sur la fiscalité municipale
 - Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
 - Règlement sur la proportion médiane
 - Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale
 - Règlement sur la méthode d'évaluation des immeubles à vocation unique de nature industrielle ou institutionnelle
 - Manuel d'évaluation foncière du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
 - Normes de pratiques et code de déontologie
- Processus de révision et de contestation
 - Demandes de révision
 - Tribunal administratif du Québec
 - Tribunaux supérieurs

1. GÉNÉRALITÉS – Cheminement



1. GÉNÉRALITÉS

Rôle d'évaluation

- Le rôle d'évaluation dresse l'inventaire de tous les immeubles sur le territoire d'une ville.
 - Propriétaire ou occupant
 - Cadastre et numéro de lot
 - Utilisation de l'immeuble
 - Adresse de l'immeuble
 - Superficie du terrain
 - Année de construction du bâtiment
 - Nombre de logements, locaux et chambres locatives
 - Valeur réelle de l'immeuble
 - Répartition fiscale (catégorie de taxation, exemption, compensation, mesure fiscale)

1. GÉNÉRALITÉS

Immeuble (article 1 LFM)

- Fond de terre, végétaux, bâtiments, constructions et ouvrages à caractère permanent
- Les meubles devenus immobilisés (ex : équipements, roulottes)

Logement (MÉFQ)

- Maison, appartement, pièce où toute personne peut tenir feu et lieu (manger, dormir, eau, toilette).
- Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun
- L'espace habitable doit être séparé du reste du bâtiment sans travaux majeurs.
- L'inoccupation des lieux et/ou la non-disponibilité sur le marché locatif ne sont pas prises en considération.

1. GÉNÉRALITÉS

Valeur réelle (article 43 LFM)

- Le prix de vente le plus probable qu'un acheteur paierait dans le cadre d'une vente de gré à gré sur le marché libre et ouvert à la concurrence et selon l'usage le meilleur et le plus profitable
- La valeur réelle est déterminée à l'aide des indicateurs du marché immobilier
 - Ventes exclues des analyses : reprise hypothécaire, succession, parties liées, expropriation, liquidation, vente pour taxes
- 3 méthodes d'évaluation
 - Méthode du coût
 - Méthode de comparaison
 - Méthode du revenu

1. GÉNÉRALITÉS

Différence entre valeur réelle (évaluation municipale) et valeur marchande

	Valeur réelle	Valeur marchande
Date de référence au marché	Selon la LFM : 18 mois précédant l'entrée en vigueur du rôle	Généralement à la date de la visite
Droits évalués	Ensemble des droits (propriétaire et locataire)	Droits du propriétaire
Biens évalués	Selon les conditions prévues dans la LFM. Certaines composantes non-portées au rôle	Composantes immobilières
Méthodologie	Évaluation de masse (lors du dépôt du rôle)	Évaluation individualisée
Description de l'immeuble	Description physique au dossier d'évaluation lors de la dernière inspection (vente, permis, maintien d'inventaire 1 fois au 9 ans)	Description physique à la date d'évaluation

1. GÉNÉRALITÉS

Quelle est la durée d'un rôle d'évaluation (article 14 LFM)

- 3 ans : du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026
- Les inscriptions au rôle sont fixes pendant ces 3 ans à moins d'une modification permise à l'article 174 de la LFM
 - ex : changement du nom du propriétaire, démolition, travaux, opération cadastrale ...
 - Modification de la valeur permise dans certains cas et limitée aux motifs de l'évènement.

Date de référence au marché du rôle d'évaluation (article 46 LFM)

- Conditions économiques 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation
 - Rôle 2024-2025-2026 : 1^{er} juillet 2022
 - Rôle 2021-2022-2023 : 1^{er} juillet 2019

1. GÉNÉRALITÉS

Responsable de l'évaluation municipale

- L'organisme responsable de l'évaluation foncière (OMRÉ) reconnu par le ministère des Affaires municipale et de l'Habitation est la MRC de Bonaventure.
- Le Groupe Altus a été mandaté par la MRC de Bonaventure pour les travaux en évaluation foncière sur son territoire lors d'un processus d'appel d'offre publique.
- Indépendance professionnelle de l'évaluateur municipal selon les lois en vigueur.

2. Quelques éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur – Terrains et terres

- Terrains et terres :

- **Superficie** : Un terrain résidentiel de 1 000 m² ne vaut pas nécessairement deux fois la valeur d'un terrain de 500 m². Similaire pour une terre de 5 hectares vs 20 HA vs 100 HA.
- **Nature des sols** : Selon les données recueillies à l'aide des cartes écoforestières et topographiques, photographies aériennes, visites du secteur, cartes de potentiel agricole, plan d'aménagement forestier:
 - Terre améliorée, culture spécialisée
 - Friche, régénération
 - Inculte, marais, milieux humides, tourbière boisée
 - Boisé, densité et qualité
 - Érablière exploitée (* valeur du contingent portable au rôle)
 - Gravière, sablière

2. Quelques éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur – Terrains et terres

- **Terrains et terres :**

- **Zonage** : CPTAQ (inclus, exclus), municipal (résidentiel, commercial, industriel, etc).
- **Droits/contraintes au terrain** : Droits acquis, droit d'habitation, droit d'aliénation/lotissement, interdiction de construction, zones inondables, zone d'érosion, topographie, îlots déstructurés
- **Localisation et accessibilité** : proximité des services (commerces, écoles, centres urbains, etc.), terrain enclavé.
- **Services municipaux** : Aqueduc, égout, rue municipalisée.
 - Selon les secteurs et le marché immobilier, un terrain de 3000 m² sans service peut se vendre plus cher qu'un terrain de 500 m² avec services.
- **Attraits/Nuisances** : bord de l'eau, route achalandée
- **Configuration du terrain**

2. Quelques éléments pris en compte dans l'estimation des valeurs résidentielles

- Propriétés résidentielles

- **Superficie et configuration** du bâtiment
 - Type de sous-sol, vide sanitaire, fondation
 - Nombre d'étages, attique, mezzanine
 - Finition extérieure (type de revêtement mural, toiture)
 - Finition intérieure (revêtement mural, de plafond, de plancher, qualité des matériaux)
 - Nombre de salles de bains, nombre de salles d'eau
 - Chauffage, climatisation, équipements
- **État et travaux effectués**, Architecture et qualité du bâtiments
- **Année** de construction et **âge apparent**
- Accessoires et **bâtiments connexes**
 - Présence de garages et dépendances
 - Améliorations d'emplacement et accessoires au bâtiment particuliers
- **Localisation**, accessibilité, attraits, services

2. Quelques éléments pris en compte dans l'estimation de la valeur - non résidentiel et multirésidentiel

- **Aspects physiques**

- Superficie et configuration du bâtiment
- Année de construction
- État et travaux effectués
- Qualité de l'immeuble
- Localisation, accessibilité, services
- Attraites et nuisance

- **Aspects économiques**

- Nombre de logements et de commerces
- Type des logements (1½, 2½, 3½, etc.)
- Qualité et type de locataire (banque, pharmacie, épicerie, etc.)
Revenus et dépenses générées par l'immeuble
- Taux global d'actualisation (TGA)

- **Autres immeubles portables au rôle**

- Équipements immobilisés (chambre froide, réservoirs pétroliers, guichet automatique, comptoirs réfrigérés, etc.)

- **Certaines composantes du procédé industriel non-portables**

3. Explications sur les variations de la valeur réelle entre les 2 rôles d'évaluation

- Le nouveau rôle d'évaluation 2024-2025-2026 porte sur les conditions du marché immobilier au 1^{er} juillet 2022, soit des conditions économiques très différentes du rôle précédent (1^{er} juillet 2019)
- Forte demande (acheteur) et offre de propriétés à vendre limitées (vendeur)
 - Secteurs ou type de propriétés avec une demande plus forte
- Mise à jour du dossier d'évaluation lors d'une inspection effectuée dans les 3 dernières années
- Nouvelles informations cartographiques (écoforestière, zonage, services ...)
- Les prix de vente sont déterminés par les vendeurs et les acheteurs.
 - Le rôle de l'évaluateur est d'analyser les transactions immobilières et d'estimer les nouvelles valeurs au rôle d'évaluation selon les directives, règlements et lois en vigueur.

4. Continuité : Plan de communication (révision, recours)

Première étape (facultative) :

- Discussion avec l'équipe du Groupe Altus
- Correction d'office, s'il y a lieu

Deuxième étape :

- Demande de révision (*au plus tard le 30 avril 2024*) sur le formulaire prescrit + frais
- Réponse de l'évaluateur (*au plus tard le 1^{er} septembre 2024*)

Troisième étape :

- Si insatisfait de la réponse de l'évaluation : Dépôt d'une requête introductive d'un recours au Tribunal administratif du Québec – section des affaires immobilières
 - *Au plus tard, 60 jours après l'expédition de la réponse de l'évaluation*
 - L'évaluateur agréé agit à titre de témoin expert indépendant – dépôt d'un rapport
 - Le contribuable doit présenter ses arguments selon les motifs de la demande de révision
- ** Une demande de révision doit obligatoirement avoir été déposée avant le recours

4. Continuité : Plan de communication (révision, recours)

Question à se poser avant de déposer une demande de révision :

- Est-ce que la valeur réelle de mon immeuble correspond au prix de vente le plus probable qu'un acheteur paierait selon les conditions économiques au 1^{er} juillet 2022 ?

Suite au dépôt d'une demande de révision :

- Une inspection sera effectuée pour mettre à jour votre dossier d'évaluation
- Si des travaux ont été effectués à votre immeuble dans les dernières années sans qu'un permis ne soit demandé à la ville, la valeur pourrait être augmentée rétroactivement au 1^{er} janvier 2023.

Motifs jugés non-valables :

- Montant des taxes, hausse du compte de taxes
- Comparaison avec la valeur du dernier rôle d'évaluation, hausse de la valeur
- Comparaison avec la valeur des voisins ou autres propriétés, hausse des valeurs

4. Continuité : Plan de communication (révision, recours)

Considérations du Tribunal

[31] Il importe de rappeler qu'en matière de fiscalité municipale, la section des affaires immobilières du Tribunal est chargée de statuer sur des recours portant notamment sur l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière (...)^[9]. Par son recours, le requérant conteste l'inscription de valeur au rôle d'évaluation foncière pour les motifs précédemment indiqués.

[32] Les rôles d'évaluation sont des entités juridiques nouvelles et distinctes qu'il convient de considérer indépendamment les uns des autres sur le plan juridique, ce que confirme l'arrêt *S.W. Hooper Itée*^[10].

[33] De cette position, confirmée et suivie par une abondante jurisprudence, résulte qu'un propriétaire foncier désirant contester l'exactitude de la valeur, ou de toute autre mention inscrite au rôle, doit le faire dans la forme et les délais prescrits par la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) et ce, pour chaque rôle d'évaluation.

[37] Finalement, l'inscription d'une valeur au rôle d'évaluation jouit en principe d'une présomption de validité. Cette présomption n'est pas irréfutable, mais il incombe à la partie requérante de démontrer, par une preuve prépondérante, que les inscriptions contestées sont erronées et doivent être révisées. Il ne s'agit donc pas seulement d'invoquer que la valeur réelle contestée est erronée, il faut le démontrer^[15].

[38] Bien que le Tribunal soit sensible à l'impact de la croissance des taxes foncières invoquée par le requérant, cet argument ne permet pas de déterminer la valeur réelle de l'immeuble visé par le présent recours.

[46] Comme le spécifie la LFM, la détermination de la valeur réelle doit se faire à partir de données du marché et suivant un exercice d'analyse de ces données ce que seule la partie intimée a effectué.

2023 QCTAQ 11237

[14] Au soutien de son argument concernant l'incertitude financière liée au compte de taxes, la requérante mentionne qu'elle constate une grande variation entre la valeur inscrite au rôle d'évaluation antérieur et le rôle 2022-2023-2024^[6]. Elle dépose en preuve un tableau^[7] dans lequel elle fait la comparaison des variations des valeurs inscrites au rôle pour d'autres propriétés situées sur la rue du Village, mais desservies par les égouts municipaux.

[15] La jurisprudence constante indique que la valeur inscrite au rôle antérieur n'est d'aucune utilité dans la détermination de la valeur réelle à inscrire au nouveau rôle. Chaque rôle possède sa propre date d'évaluation que l'on appelle date de référence. Ce sont les conditions du marché à cette date de référence qui dictent la détermination de la valeur réelle de l'unité d'évaluation. Il s'écoule trois ans entre les dates de référence de chaque rôle et, durant cette période, le marché peut fluctuer rapidement et fortement autant à la hausse qu'à la baisse^[8].

[16] Au surplus, la jurisprudence rejette unanimement la comparaison des valeurs inscrites au rôle d'évaluation pour des propriétés environnantes à celle de l'unité en cause. En effet, cette preuve n'a pas de force probante, car le Tribunal n'est pas en mesure de valider le degré de comparaison de ces propriétés ni l'exactitude de leur valeur inscrite au rôle d'évaluation.

[37] Le Tribunal remarque le temps, l'énergie et le sérieux que Mme Ross a porté à son dossier pour soutenir son recours devant le Tribunal. Mme Ross a le fardeau de prouver que la valeur inscrite au rôle est erronée^[18].

[38] Tel qu'indiqué dans la décision *Iannella c. Ville de Montréal* : « Il ne s'agit donc pas seulement d'invoquer que les valeurs contestées sont trop élevées, il faut démontrer que ces valeurs sont erronées. »^[19]

[39] Malheureusement, l'effet sur la valeur de sa propriété de toutes les contraintes et désagréments qu'elle décrit n'a pas été quantifié et elle n'a pas soumis une preuve démontrant avec prépondérance que ces aspects ont un impact réel à la baisse sur la valeur de la propriété.

2023 QCTAQ 070464

* À titre indicatif seulement, sans préjudice

4. Continuité : Plan de communication (révision, recours)

Analyse du Tribunal

[27] Le Tribunal est d'avis que l'experte des intimées a procédé à une évaluation dans les règles de l'art en tenant compte des particularités de la propriété en litige.

[28] Le requérant ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve en démontrant que la valeur inscrite pour son unité est inexacte. Ce n'est pas tout d'affirmer une surévaluation, encore faut-il la prouver.

[29] Le Tribunal rappelle que le rapport d'évaluation déposé par le requérant conclut à une valeur de 196 000 \$ ce qui représente environ 5 % d'écart avec la valeur au rôle.

[30] L'évaluation « n'est pas une science exacte et la détermination de la valeur marchande ne saurait être d'une précision mathématique. »¹³ Dans une affaire dont l'écart était de plus ou moins 10 %, « le Tribunal choisit de ne pas intervenir étant donné le fait que cet écart minime doit être considéré comme le corridor d'indétermination ou la marge de tolérance qui tient compte des aléas du marché et/ou de choix effectués pour

¹³ G.L.I. c. Ville de Montréal, 2021 (QCTAQ 08358).

déterminer par exemple le quantum du ou des ajustements. »¹⁴ Plusieurs autres affaires¹⁵ récentes du Tribunal le confirment.

[31] De plus, la jurisprudence constante¹⁶ nous enseigne que la valeur inscrite à un rôle antérieur n'est d'aucune utilité dans la détermination de la valeur réelle, car, dans les faits, rien ne vient démontrer que les valeurs inscrites au rôle précédent ne sont pas elles-mêmes sous-évaluées¹⁷. Le Tribunal constate régulièrement ce réflexe de comparaison par une partie requérante toutefois, cet exercice de comparaison d'augmentation des valeurs d'un rôle à l'autre ne peut être retenu.

2023 QCTAQ 070464

[32] La décision *Beaudoin*¹⁸ mentionne :

« [10] Le Tribunal désire dans un premier temps faire remarquer que la hausse de valeur d'un rôle à un autre n'est pas significative pour déterminer la valeur réelle. Pour une chose, lorsque les rôles sont triennaux, il s'écoule une période de trois ans entre la première date de référence aux conditions du marché et la seconde.

[11] Il est possible également que le niveau du rôle précédent ait été inférieur à celui du nouveau rôle. Enfin, rien ne nous indique que la valeur inscrite au rôle précédent était celle correspondant à la valeur réelle ou marchande.

[12] Le Tribunal doit donc déterminer la valeur réelle en faisant abstraction de la valeur inscrite aux rôles précédents. Il doit s'en tenir aux conditions du marché à la date de référence, car chaque nouveau rôle constitue un nouveau départ en vue de la détermination de la valeur. »

[Soulignement du Tribunal]

2023 QCTAQ 070464

* À titre indicatif seulement, sans préjudice

5. ÉLÉMENTS IMPORTANTS

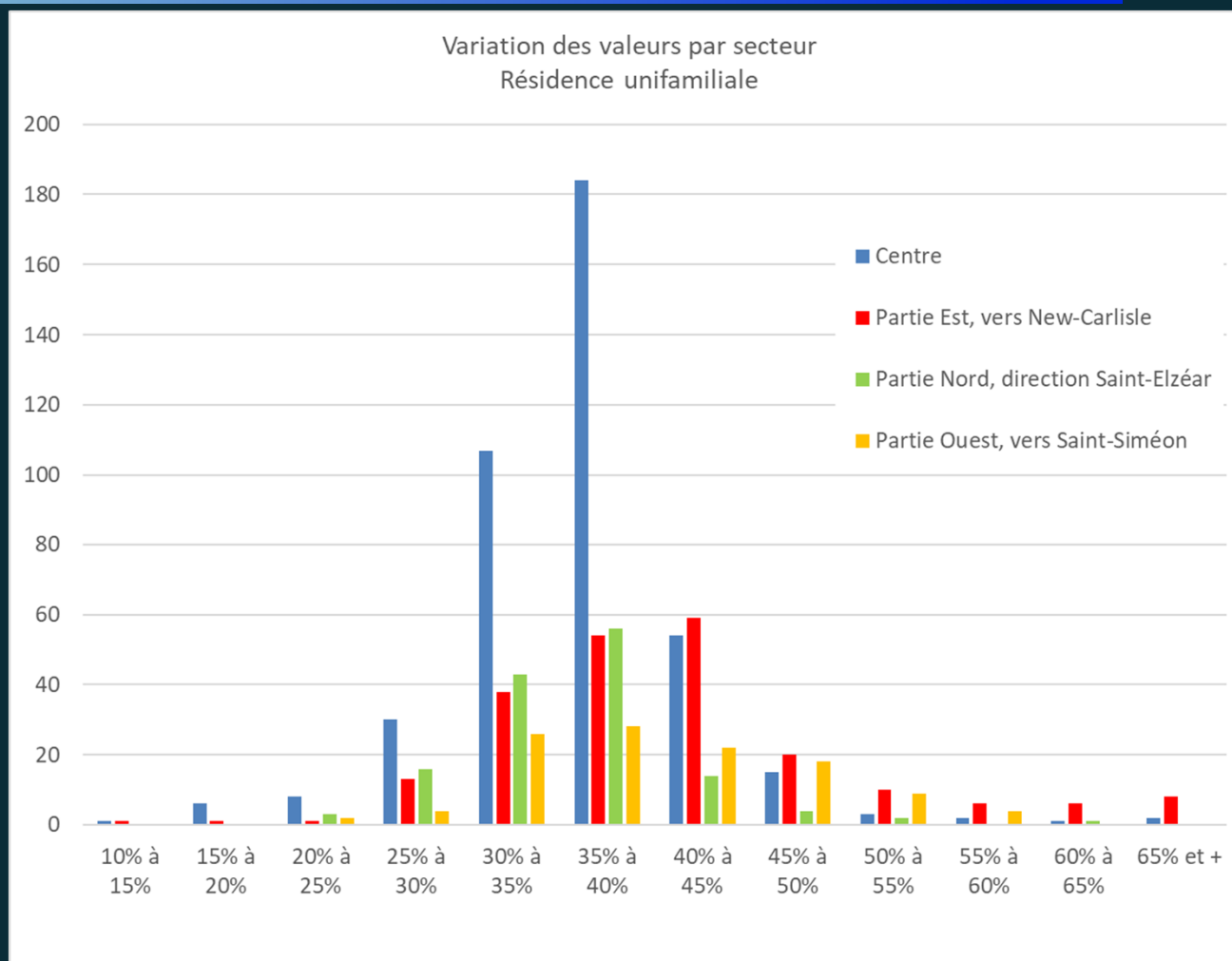
Quelques dates importantes

- Années couvertes par le nouveau rôle : 2024-2025-2026
- Date du dépôt du rôle : 11 septembre 2023
- Date d'entrée en vigueur du rôle : 1^{er} janvier 2024
- Date de référence du marché : 1^{er} juillet 2022
- Date limite pour déposer une demande de révision pour le nouveau rôle 2024-2026 : 30 avril 2024
- Date limite pour déposer une demande de révision sur un avis de modification du rôle d'évaluation : 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification

6. Statistiques du nouveau rôle d'évaluation 2024-2026

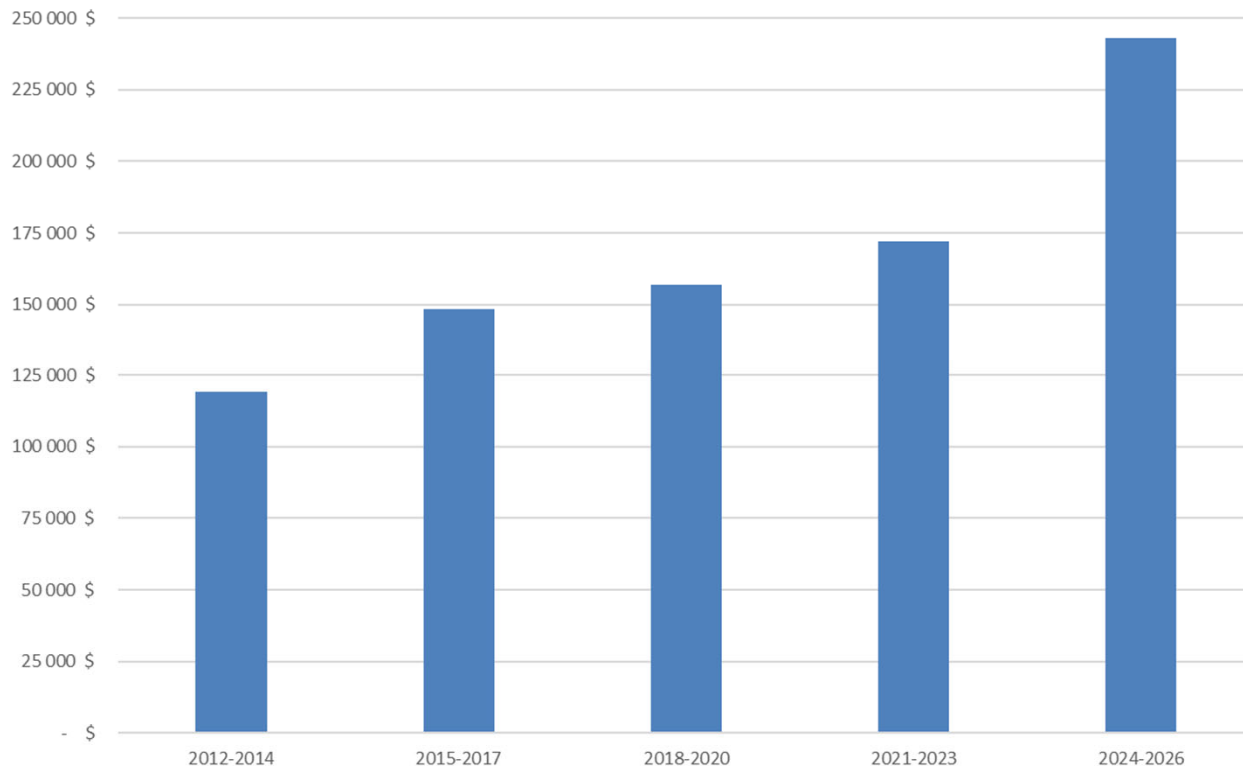
Valeur totale imposable	2021-2023	2024-2026	Variation
Terrain	53 977 540 \$	73 747 520 \$	36.6%
Bâtiment	212 120 400 \$	284 572 300 \$	34.2%
Immeuble	266 097 940 \$	358 319 820 \$	34.7%
Résidence unifamiliale			
Valeur moyenne	176 600 \$	243 000 \$	37.6%
Résidence 2-3 logements			
Valeur moyenne	204 700 \$	277 000 \$	35.3%
Chalet et maison de villégiature			
Valeur moyenne	76 700 \$	116 100 \$	51.4%
Maisons mobiles			
Valeur moyenne	87 200 \$	130 300 \$	49.4%
Terres forestières			
Valeur moyenne	13 300 \$	21 800 \$	63.9%
Immeubles commerciaux			13.4%

6. Statistiques du nouveau rôle d'évaluation 2024-2026



6. Statistiques du nouveau rôle d'évaluation 2024-2026

Valeur moyenne des résidences unifamiliales lors du dépôt du rôle



La variation des valeurs entre chaque dépôt s'explique par :

- Construction neuve
- Travaux de rénovations
- Augmentation des prix de vente dû à un déséquilibre entre l'offre et la demande

7. Période de questions
