

LE CONCEPT DE VALEUR EN ÉVALUATION MUNICIPALE

(Synthèse)

Présenté par

M. Ernest Lépine, É.A. et Me, Luc Villiard, avocat.

LE CONCEPT DE VALEUR EN ÉVALUATION MUNICIPALE (Synthèse)

LFM de 1979

Définition et critères spécifiques à l'établissement de la valeur réelle.

Article 43 LFM

Le critère le plus caractéristique est celui du vendeur et de l'acheteur raisonnablement informé:

- de l'état de l'unité d'évaluation;
- de son utilisation la plus probable;
- et des conditions du marché immobilier.

L'expression «raisonnablement informés» fait référence à un certain degré ou à un certain niveau de connaissance de la chose, ou l'évaluateur doit faire abstraction de ses qualités d'expert, pour plutôt appliquer le test de l'acheteur et du vendeur raisonnablement informés. Cette obligation s'applique également au TAQ.

Article 44 LFM

Le prix de vente le plus probable d'une unité d'évaluation qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une vente de gré à gré est établi en tenant compte du prix que la personne au nom de laquelle est inscrite l'unité d'évaluation serait justifié de payer et d'exiger si elle était à la fois l'acheteur et le vendeur, dans les conditions prévues par l'article 43.

Dans le cas d'un immeuble spécialisé ou d'un immeuble à vocation unique telle une industrie, l'évaluateur municipal doit envisager l'évaluation sous l'angle de sa valeur objective et non pas de la valeur au propriétaire. Il en découle donc que le traitement de la dépréciation du bâtiment doit être examiné en fonction d'éléments tangibles.

L'unicité du concept de valeur réelle

La LFM confirme l'application d'un régime d'évaluation unique pour tous les immeubles quelque soit leur vocation.

La cohérence du concept de valeur réelle

- Nous avons une définition unique de la valeur qui s'applique à tous les types d'immeubles.
- L'évaluateur a le pouvoir de recueillir les renseignements utiles aux fins recherchées.
- L'évaluateur a l'obligation de s'assurer au moins une fois à tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données en sa possession.
- L'évaluateur agréé est spécialement désigné par la loi pour dresser le rôle d'évaluation.

Les balises de l'évaluateur

Article 18 LFM

Le propriétaire ou l'occupant d'un bien ou son mandataire doit fournir ou rendre disponibles à l'évaluateur ou à son représentant les renseignements relatifs au bien, dont ce dernier a besoin pour l'exercice de ses fonctions, selon que ce dernier lui demande de les fournir, au moyen d'un questionnaire ou autrement, ou de les rendre disponibles.

Les dispositions de l'article 18 de la LFM semblent avoir été calibrées de manière à recueillir que le niveau de renseignements utiles à l'application du critère de raisonnablement informés de l'article 43 de la LFM.

L'évaluateur doit donc se comporter et obtenir les renseignements représentatifs du vendeur et de l'acheteur raisonnablement informés. Ainsi la valeur des renseignements recueillis par l'évaluateur sera tributaire des dispositions de l'article 18 de la LFM.

Article 36.1 LFM

L'évaluateur a l'obligation de s'assurer au moins une fois à tous les neuf (9) ans de l'exactitude des données en sa possession concernant chaque unité d'évaluation.

Ces dispositions de l'article 36.1 renforcent l'idée que nous sommes dans le contexte de l'évaluation municipale ou le degré de précision diffère de celui qui est requis dans le cas d'une expertise qui commande quand à elle, l'obtention d'informations beaucoup plus rigoureuses.

Articles 14 et 22 LFM

L'organisme municipal responsable de l'évaluation fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour trois exercices financiers consécutifs, son rôle d'évaluation foncière.

Une personne physique ne peut être l'évaluateur d'un organisme ni son suppléant à moins d'être membre de l'ordre professionnel des évaluateurs agréés du Québec.

La loi ne parle pas d'un ingénieur en structure du bâtiment, ni d'un ingénieur en mécanique du bâtiment, ni d'un architecte ou d'un autre expert.

LE CONCEPT DE VALEUR EN ÉVALUATION MUNICIPALE (Synthèse)

DEUX CONCEPTS DE VALEURS

LE CONCEPT DE LA VALEUR MARCHANDE

LE CONCEPT DE LA VALEUR RÉELLE

PREMIER NIVEAU DE SYNTHÈSE

Valeur marchande

- Le prix le plus probable;
- vente réelle ou présumée;
- à une date donnée;
- sur un marché libre et ouvert à la concurrence;
- les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché, et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;
- mise en vente pendant une période de temps suffisante et selon la nature de l'immeuble, de l'importance de son prix et de la situation économique;
- prix de vente en argent comptant;
- le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble et doit représenter la vraie considération épurée des mesures incitatives, des conditions spéciales et de financement avantageux.

Réf. : Normes de pratique professionnelle de l'O. É. A. Q.

Valeur réelle

- Valeur d'échange (art. 43);
- prix le plus probable (art. 43);
- sur le marché libre et ouvert à la concurrence (art.43);
- lors d'une vente de gré à gré (art.43);
- le vendeur et l'acheteur désirent vendre et acheter, mais n'y sont pas obligés (art.43);
- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation et de son utilisation la plus probable et des conditions du marché immobilier (art. 43 et 46);
- pour un immeuble non susceptible de faire l'objet d'une vente: le prix de vente est celui que son propriétaire serait justifié de payer s'il était à la fois l'acheteur et le vendeur (art. 44);
- l'utilisation la plus probable (art.44);
- tenir compte de l'incidence que peut avoir sur son prix de vente la considération des avantages ou des désavantages de l'immeuble en les considérant de façon objective (art. 45);
- la date de l'évaluation (art. 46);
- l'état de l'unité d'évaluation sur les plans physique, juridique, économique et de l'environnement où il se trouve (art. 46);
- le vendeur est réputé détenir tous les droits des locataires (art. 45.1);
- la proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation et de l'équilibrage.

Réf. : Loi sur la fiscalité municipale

LE CONCEPT DE VALEUR EN ÉVALUATION MUNICIPALE (Synthèse)

DEUXIÈME NIVEAU DE SYNTHÈSE

Valeur marchande

- Acheteur et vendeur bien informés et biens avisés;
- le contexte de la mise en vente;
- la notion de vraie considération du prix de vente épurée de toutes les conditions incitatives.

Valeur réelle

- Acheteur et vendeur raisonnablement informés;
- considération objective des avantages et des désavantages de l'unité d'évaluation;
- pour un immeuble non susceptible de faire l'objet d'une vente: le prix de vente est celui que son propriétaire serait justifié de payer s'il était à la fois l'acheteur et le vendeur;
- le vendeur qui détient tous les droits des locataires;
- la proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation et de l'équilibrage.

TROISIÈME NIVEAU DE SYNTHÈSE

Acheteur et vendeur bien informés et bien avisés.

Acheteur et vendeur raisonnablement informés.