




LES PRINCIPAUX ENJEUX EN MATIÈRE D'ÉVALUATION INDUSTRIELLE:

Réflexions sur la jurisprudence récente


Me Sylvain Bélair

Bélanger Sauvé
AVOCATS

- 
-
- ◆ *IBM Canada Itée c. Ville de Bromont;*
 - ◆ *Multi Marques inc. c. Ville de Laval;*
 - ◆ *Ville de Montréal c. Société d'énergie Talisman inc.;*
 - ◆ *Boehringer Ingelheim (Canada) Itée c. Ville de Laval;*
 - ◆ *Impérial Tobacco Canada Itée c. Ville de Montréal.*


IBM Canada Itée c. Ville de Bromont

- ◆ *SAI-M-108318-0509*
- ◆ *Tribunal administratif du Québec, le 22 mai 2007*
Me Véronique Pelletier, M. Mathieu L'Écuyer, é.a.
- ◆ *En appel devant la Cour du Québec*
(C.Q. no 455-80-000103-075)



◆ *Usine située dans le parc industriel de Bromont;*

◆ *Triennal 2005:*

- *T: 2 420 500 \$*
 - *B: 44 800 000 \$*
 - *T: 47 220 500 \$*
- 

Points en litige

1. Murs amovibles: art. 1 L.F.M.;
2. Art. 65 L.F.M. :
 - a) réservoir d'hydrogène;
 - b) système(s) électrique(s);
 - c) système de chauffage, de ventilation et de climatisation (HVAC);
3. Facteur de classe;
4. Facteur économique;
5. Dépréciation physique (dpfn);
6. Désuétude économique.

1. Murs amovibles

- ◆ Panneaux métalliques d'une largeur de 4 pi sur une hauteur de 9 ou 10 pi;
- ◆ Mode d'installation: [37, 38];
- ◆ Le Tribunal conclut que ces cloisons constituent des immeubles au sens de l'art. 1 L.F.M. ;
- ◆ Elles doivent être portées au rôle d'évaluation.

2. a) Réservoirs d'hydrogène

- ◆ *Guide d'application de la mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec;*
- ◆ Un réservoir dans lequel est entreposé de l'hydrogène servant à créer une atmosphère contrôlée à l'intérieur d'un four doit être inscrit au rôle d'évaluation;
- ◆ Non visé par l'exclusion de l'art. 65 L.F.M.;
- ◆ Le fait que l'hydrogène y soit stocké à l'état liquide, puis soutiré à l'état gazeux, ne change pas la nature véritable du réservoir.

2. b) Système(s) électrique(s)

- ◆ Seul le coût du système d'éclairage a été considéré par les parties [81];
- ◆ Le coût du réseau de barres blindées et des transformateurs de distribution n'a pas été considéré [83];
- ◆ Coût de remplacement d'un système d'éclairage et non coût de reproduction des installations électriques du complexe;
- ◆ Le Tribunal conclut que le système d'éclairage n'est pas visé par l'exclusion de l'art. 65 L.F.M.;
- ◆ Thèse des systèmes multiples retenue [99].

2. c) Système de chauffage, de ventilation et de climatisation (HVAC)

- ◆ La partie du système de chauffage, de ventilation et de climatisation qui assure le service aux bâtiments doit être portée au rôle [112, 113];
- ◆ Remplacement; substitution.

3. Facteur de classe

- ◆ Appréciation globale du facteur de classe vu l'homogénéité du complexe [127];
- ◆ Exception: 2 roulottes de chantier sans fondations (classe 6, qualité inférieure au barème);
- ◆ Le Tribunal retient une classe 4 pour le complexe (qualité supérieure au barème justifiant un ajustement à la hausse).

4. Facteur économique

- ◆ Le facteur économique établi dans le Bulletin annuel 2003 publié par le MAMR varie par région;
- ◆ On observe parfois de grandes variations de facteurs entre deux régions limitrophes;
- ◆ Cette variation géographique est mise de côté dans le Bulletin annuel 2005 au profit d'une variation en fonction de la taille d'une construction [149, 150];
- ◆ Le Tribunal retient le facteur établi au Bulletin 2005, considérant qu'il reflète davantage la réalité;
- ◆ Vu la commutativité des facteurs, le Tribunal retient aussi le facteur de classe attribué par le Bulletin 2005.

5. Dépréciation physique (dpfn)

- ◆ Immeuble à marché restreint;
- ◆ Dépréciation en ligne droite:
 - Durée de vie économique de 50 ans;
 - Valeur résiduelle de 10%.

6. Désuétude économique

- ◆ La requérante revendique l'attribution d'une désuétude économique du fait de la taxation foncière beaucoup plus élevée à Bromont que dans la ville voisine de Granby;
- ◆ Le Tribunal refuse de conclure que cette situation est une source de désuétude économique;
- ◆ Les décisions des municipalités de lever des impôts fonciers leur appartiennent et peuvent varier selon les objectifs politiques qu'elles poursuivent;
- ◆ Ces décisions présentent un caractère davantage conjoncturel que structurel et ne peuvent servir de fondement à une désuétude de marché.

Multi Marques inc. c. Ville de Laval

- ◆ *SAI-M-101738-0502*
- ◆ *Tribunal administratif du Québec, le 29 août 2007*
Me Réal Collin, M. Claude De Champlain, é.a.
- ◆ *En appel devant la Cour du Québec*
(C.Q. no 540-02-019638-072)



-
- ◆ *Complexe industriel spécialisé dans la production et la distribution de diverses marques de pain;*
 - ◆ *Triennial 2004.*



Points en litige

1. L'évaluation du terrain;
2. Art. 65 L.F.M. :
 - a) système électrique;
 - b) système de plomberie;
3. Facteur de classe.

1. L'évaluation du terrain

- ◆ La règle générale suivant laquelle le taux unitaire d'un terrain varie en fonction de sa superficie ne s'applique pas automatiquement en matière de terrain industriel;
- ◆ Les transactions de terrains impliquant une ville doivent être examinées avec circonspection: les prix convenus ne reflètent pas toujours la valeur réelle des terrains transigés.

2. a) Le système électrique

- ◆ Le Tribunal conclut à l'existence d'un seul système [228, 229];
- ◆ Ce système servant principalement à la production, il doit être exclu [246];
- ◆ Le Tribunal refuse d'adopter l'approche préconisée dans *IBM* et de computer la valeur des installations électriques du bloc 9 de la fiche de propriété [248, 249, 250];
- ◆ Conséquences: [260, 261].

2. b) Le système de plomberie

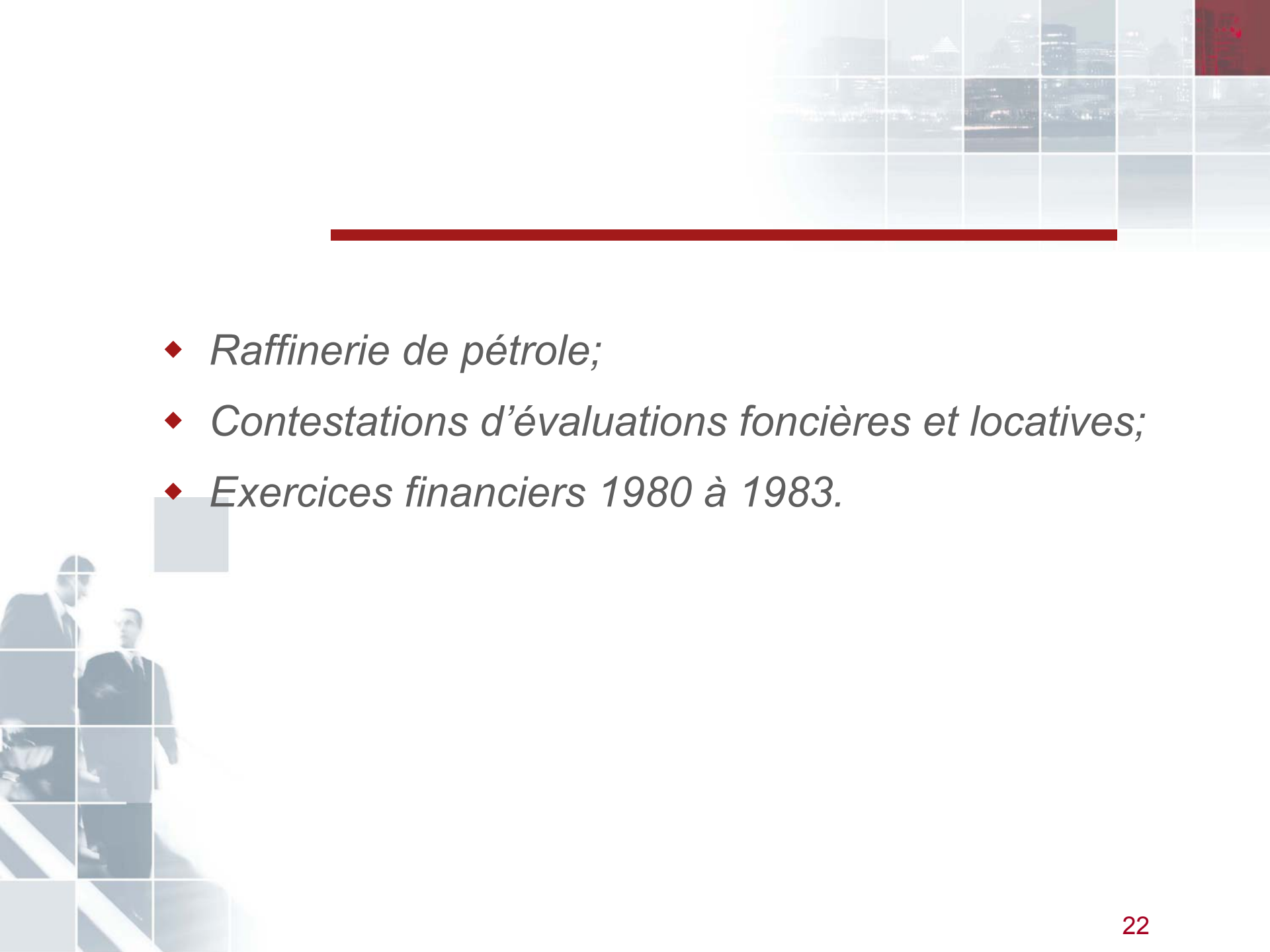
- ◆ Système desservant le bâtiment administratif et les aires de production;
- ◆ Système unique répondant aux impératifs de la production tout en desservant les bâtiments;
- ◆ Sert principalement la production et doit conséquemment être exclu.

3. Facteur de classe

- ◆ En présence d'un complexe composé de plusieurs bâtisses d'âges, de dimensions et de qualités variables, il est préférable de déterminer la classe bâtiment par bâtiment.

Ville de Montréal c. Société d'énergie Talisman inc.

- ◆ *C.A. 500-09-015923-055*
- ◆ *Cour d'appel du Québec, le 7 septembre 2007
Honorables André Rochon, Julie Dutil et Lorne
Giroux, j.j.c.a.*

- 
- ◆ *Raffinerie de pétrole;*
 - ◆ *Contestations d'évaluations foncières et locatives;*
 - ◆ *Exercices financiers 1980 à 1983.*

Cheminement du dossier

- ◆ En première instance, le TAQ conclut qu'il y a lieu d'ajouter aux rôles certains immeubles qui avaient été exclus par l'évaluateur municipal lors du dépôt:
 - Bases de réservoirs;
 - Fondations de machinerie, de réservoirs et de digues;
- ◆ En appel, la Cour du Québec estime que le TAQ a excédé sa compétence en ajoutant au rôle des immeubles qui n'avaient pas été inscrits à l'origine par l'évaluateur;
- ◆ La Cour supérieure a rejeté une requête en révision judiciaire.

Points en litige

1. Le pouvoir du TAQ d'ajouter des immeubles qui n'avaient pas été inscrits au rôle à l'occasion du dépôt;
2. Le préjudice résultant de l'écoulement du temps entre les exercices financiers contestés (1980 à 1983) et l'arrêt final de la Cour d'appel.

1. Pouvoir du TAQ d'ajouter des immeubles au rôle

- ◆ La Cour d'appel conclut que le TAQ ne pouvait, en l'absence d'une disposition législative expresse, ajouter des immeubles au rôle;
- ◆ Les rôles dont la Cour d'appel était saisie étaient des rôles d'ancienne génération;
- ◆ Tel que nous le verrons plus loin, le TAQ et la Cour du Québec considèrent que cette limite au pouvoir du Tribunal n'existe plus depuis l'avènement des rôles de nouvelle génération.

2. Le préjudice résultant du délai

- ◆ L'article 249 L.F.M. permet au Tribunal de suspendre le paiement de l'intérêt sur un montant à être remboursé, pour une période pendant laquelle l'audition d'un recours a subi un retard indû, dont le débiteur (la Ville) n'est pas responsable;
- ◆ S'inspirant de cet article, la Cour d'appel suspend le paiement de l'intérêt sur les remboursements de taxes de janvier 1992 à avril 1997, période pendant laquelle elle estime que l'audition des recours a été indûment retardée, du fait de l'exercice par le contribuable de recours en appel dont il s'est éventuellement désintéressé et désisté.

Boehringer Ingelheim (Canada) Itée c. Ville de Laval

- ◆ *SAI-M-070790-0110 et als*
- ◆ *Tribunal administratif du Québec, 19 déc. 2007
Me Paul Laliberté, M. Guy Martineau, é.a.*
- ◆ *Appel devant la Cour du Québec
(C.Q. no 540-80-002082-086)*



- ◆ Complexe industriel biopharmaceutique;
- ◆ Rôles triennaux 2001 et 2004.



Points en litige


1. Compétence du TAQ de modifier le contenu de l'unité d'évaluation en ajoutant des immeubles;
2. Nature mobilière ou immobilière de certaines composantes;
3. Art. 65 L.F.M.
 - a) Notion de « production industrielle »;
 - b) Système électrique.

1. Pouvoir du TAQ d'ajouter des immeubles au rôle

- ◆ Le TAQ conclut qu'il a le pouvoir d'ajouter à l'unité d'évaluation des immeubles qui n'avaient pas été portés au rôle par l'évaluateur municipal à l'occasion du dépôt;
- ◆ Il cite et distingue la règle de la Cour d'appel dans *Talisman* en précisant que les rôles d'évaluation dont était saisie la Cour d'appel étaient des rôles d'ancienne génération.

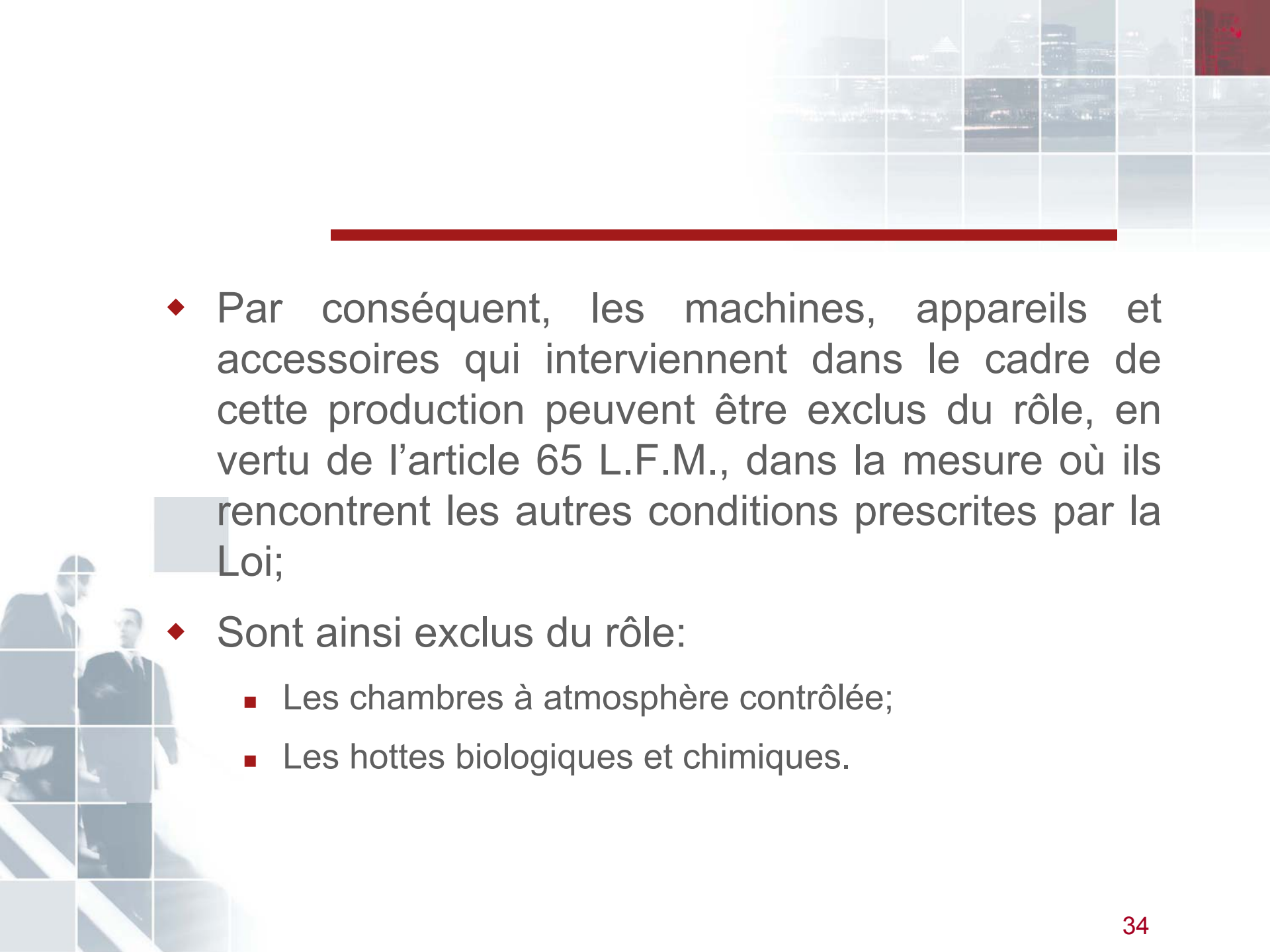
2. Meuble ou immeuble? (art. 1 L.F.M.)

- ◆ Rappel des principes applicables en matière d'immobilisation et de la jurisprudence pertinente;
- ◆ Chambres à atmosphère contrôlée:
 - Composées de panneaux démontables;
 - Description: [41];
 - Le Tribunal conclut que ces panneaux constituent des immeubles:
 - Ils sont attachés à l'immeuble;
 - Une fois assemblés, ils forment une construction parfaitement immobile qui se confond avec les murs, le plafond et le plancher de l'édifice;
 - Ils sont attachés à perpétuelle demeure.

- 
- ◆ Autres composantes dont le Tribunal conclut qu'elles sont immeubles:
 - Hottes chimiques et biologiques;
 - Comptoirs de laboratoire;
 - Lave-yeux (lavabos) et douches d'urgence.

3. a) Notion de « production industrielle »

- ◆ Les activités de recherches préalables à la commercialisation des médicaments par une compagnie pharmaceutique (étapes préclinique) constituent de la production industrielle au sens de l'art. 65 L.F.M.;
- ◆ Ces activités sont constituées d'un ensemble d'opérations qui permettent d'obtenir, par la combinaison et la transformation de ressources et de matières premières identifiées, des biens nouveaux mieux adaptés à la satisfaction d'un besoin, quoi qu'ils soient imparfaitement utilisables;

- 
- ◆ Par conséquent, les machines, appareils et accessoires qui interviennent dans le cadre de cette production peuvent être exclus du rôle, en vertu de l'article 65 L.F.M., dans la mesure où ils rencontrent les autres conditions prescrites par la Loi;
 - ◆ Sont ainsi exclus du rôle:
 - Les chambres à atmosphère contrôlée;
 - Les hottes biologiques et chimiques.

3. b) Le système électrique

- ◆ Le contribuable et la Ville conviennent en l'espèce qu'un seul système électrique dessert à la fois les besoins des équipements et les services aux bâtiments;
- ◆ Appliquant le test de proportionnalité, le TAQ conclut que ce système sert principalement aux fins de la production industrielle;
- ◆ Il doit conséquemment être exclu du rôle.

Impérial Tobacco Canada Itée c. Ville de Montréal

- ◆ *C.Q. 500-80-003588-044*
- ◆ *Cour du Québec, 21 décembre 2002*
Honorable Raoul P. Barbe, j.c.q.
- ◆ *En révision judiciaire devant la Cour supérieure*



- ◆ Usine de fabrication de cigarettes;
- ◆ Rôles 1995 à 2003.



Points en litige

1. Compétence du TAQ pour ajouter au rôle des immeubles;
2. Art. 65 L.F.M.:
 - a) palettiseurs et convoyeurs;
 - b) système électrique;
 - c) systèmes mécaniques;
3. Facteur F.

1. Pouvoir du TAQ d'ajouter des immeubles au rôle

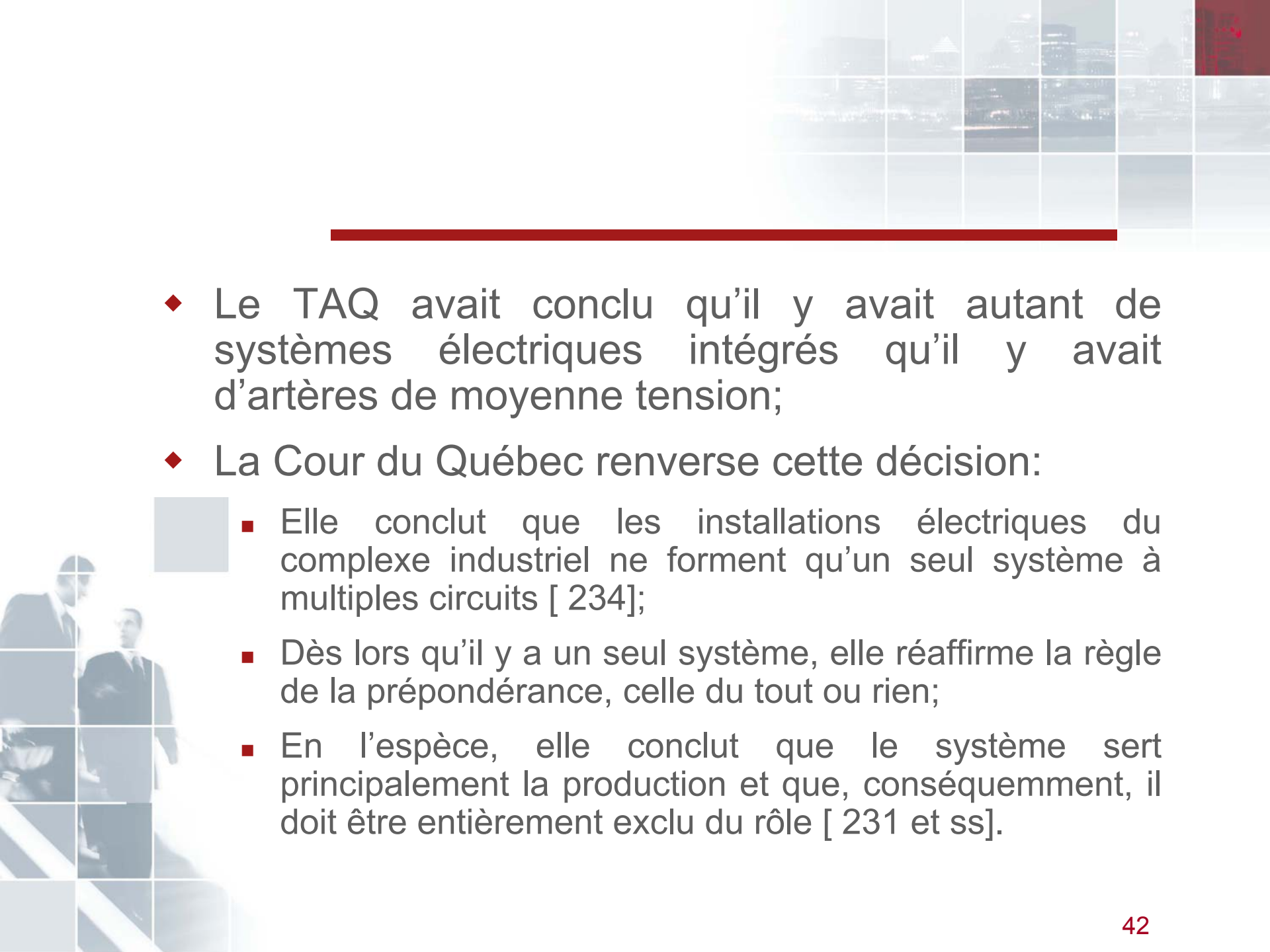
- ◆ Le TAQ avait conclu qu'il avait ce pouvoir;
- ◆ La Cour du Québec souligne la distinction historique entre les rôles d'ancienne et de nouvelle génération;
- ◆ Elle rappelle le courant jurisprudentiel constant à l'égard des rôles de nouvelle génération;
- ◆ Elle réaffirme la règle: [76];
- ◆ Elle se démarque de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Talisman* en mentionnant expressément que les rôles dont il s'agissait dans cette affaire étaient des rôles d'ancienne génération.

2. a) Palettiseurs et convoyeurs

- ◆ Système robotisé;
- ◆ Description: [80] (36);
- ◆ Le TAQ avait conclu que ces équipements n'étaient pas visés par l'art. 65 L.F.M. et qu'ils devaient être portés au rôle;
- ◆ La Cour du Québec renverse cette décision;
- ◆ Ratio: [129, 130 et 131].

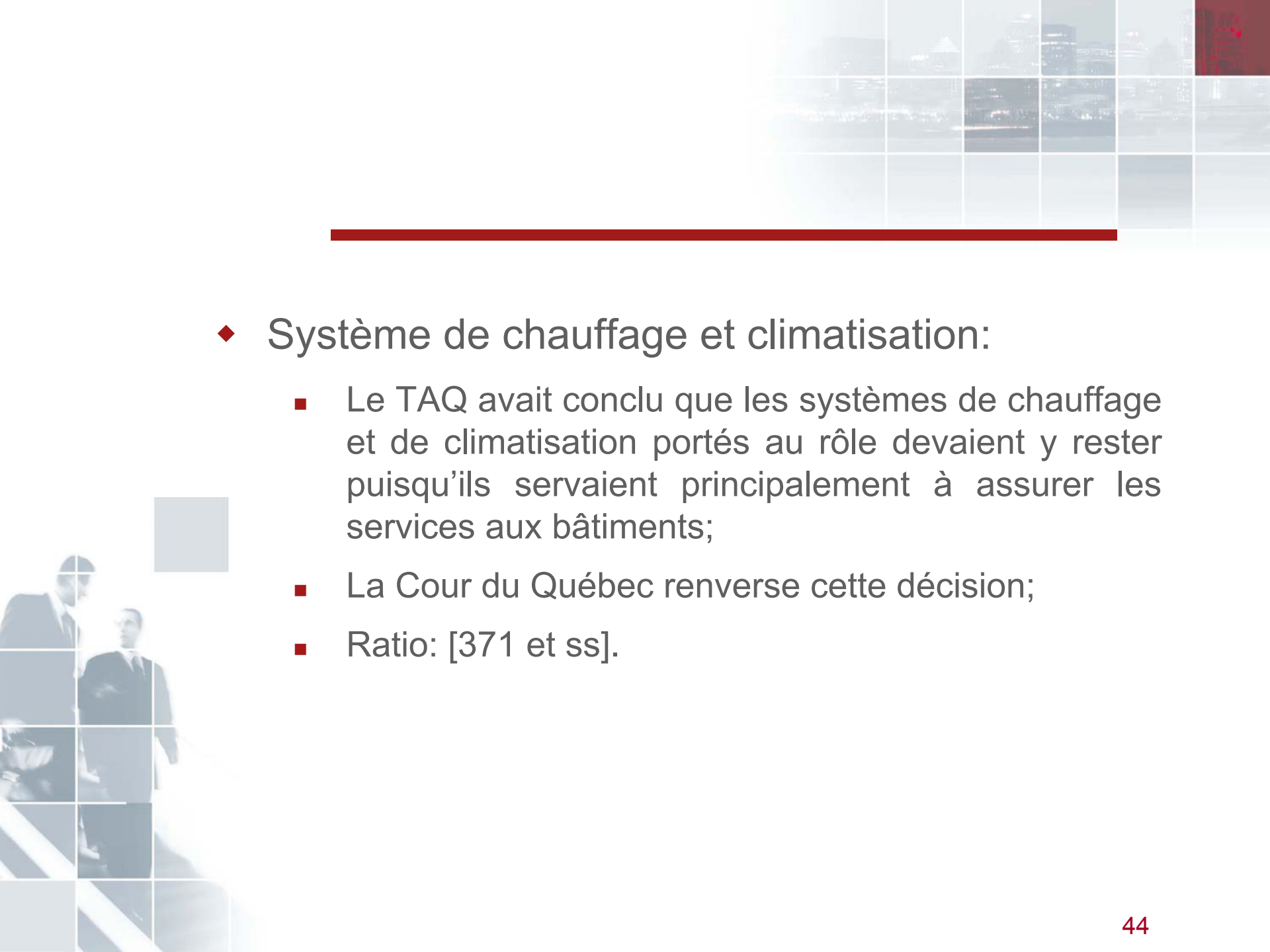
2. b) Système électrique

- ◆ Revue de la jurisprudence rendue à ce jour sur cette question;
- ◆ Constat: [191];
- ◆ Le TAQ avait conclu qu'il y avait dans l'usine en cause plusieurs systèmes électriques:
 - Il avait rejeté la thèse du système électrique unique proposé par *Impérial Tobacco*;
 - Il avait rejeté également la proposition de la Ville suivant laquelle il y avait autant de systèmes que de panneaux électriques, soit 266;

- 
- ◆ Le TAQ avait conclu qu'il y avait autant de systèmes électriques intégrés qu'il y avait d'artères de moyenne tension;
 - ◆ La Cour du Québec renverse cette décision:
 - Elle conclut que les installations électriques du complexe industriel ne forment qu'un seul système à multiples circuits [234];
 - Dès lors qu'il y a un seul système, elle réaffirme la règle de la prépondérance, celle du tout ou rien;
 - En l'espèce, elle conclut que le système sert principalement la production et que, conséquemment, il doit être entièrement exclu du rôle [231 et ss].

2. c) Systèmes mécaniques

- ◆ Le système de plomberie:
 - Le TAQ avait conclu que le système de plomberie de chaque bâtiment devait être porté au rôle;
 - La Cour du Québec renverse cette décision;
 - Elle reproche principalement au TAQ d'avoir été influencé par la consommation d'eau comme étant un élément déterminant;
 - Elle retient principalement les critères de conception du système, notamment une entrée d'eau surdimensionnée de 14 pouces;
 - Elle conclut que le système sert principalement les fins de la production industrielle et qu'il doit par conséquent être exclu du rôle.

- 
- ◆ **Systeme de chauffage et climatisation:**
 - Le TAQ avait conclu que les systemes de chauffage et de climatisation portés au rôle devaient y rester puisqu'ils servaient principalement à assurer les services aux bâtiments;
 - La Cour du Québec renverse cette décision;
 - Ratio: [371 et ss].

3. Facteur F

- ◆ La Cour statue que l'approche pour établir le facteur de redressement local consiste:
 - À indexer les coûts de construction à la date de référence à l'aide des indices de Statistiques Canada et;
 - À mettre ses coûts en relation avec les coûts de remplacement calculés au moyen d'un facteur de conversion identique à celui appliqué au bâtiment à évaluer.
- ◆ Elle passe longuement en revue la preuve présentée de part et d'autre à l'appui du facteur proposé en l'espèce.
- ◆ Elle conclut en faveur de la présomption résiduelle de neutralité.
- ◆ Facteur F de 1.00.