

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX
DU QUÉBEC

AUTOMNE 2005
VOL. 33 N° 2



**Tribunal
Administratif
du QUÉBEC**

**Section des
affaires
immobilières**

**L'Erreur de Droit
de L'Évaluateur
Permet-elle la
Modification du
Rôle par
Certificat**

évaluation foncière et immobilière
valuation foncière et immobilière



LE GROUPE ÉVIMBEC : LA RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



Le Groupe Évimbec figure parmi les plus importantes firmes d'évaluateurs agréés au Québec.

Que ce soit à des fins résidentielles, commerciales, industrielles ou institutionnelles, nos services professionnels couvrent les domaines suivants :

- ÉVALUATION FONCIÈRE
- EXPERTISE IMMOBILIÈRE
- EXPROPRIATION, FINANCEMENT, HYPOTHÉCAIRE,
VALEUR ASSURABLE EN BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENTS
- ESTIMATION DE DOMMAGES APRÈS SINISTRE
- GÉOMATIQUE



Bureaux :

Asbestos	819.879.5557	Rimouski	418.713.4333	Valleyfield	450.371.8001
Dale-Corneau	418.509.7917	Rivière-de-Loop	418.860.0337	Varennas	450.929.4423
Chicoutimi	418.549.2350	Sainte-Adèle	450.219.6639		
Joliette	450.759.6444	Sépulchre	418.967.0778		
Royan-Noranda	819.762.4891	Thérford Massé	418.338.4536		

Le Groupe Évimbec - siège social : 1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200, Saint-Romuald QC G6Y 5M6

www.evimbec.ca

Lévis 418.034.7000

Québec 418.654.9622

Montréal 514.955.5556

www.aemq.qc.ca

LE FAISCEAU

TÉL. FAX: (450) 622-0434

DES CONSEILLERS FIABLES DEPUIS LONGTEMPS


Belanger Sauvé
AVOCATS

AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE



SOMMAIRE

AUTOMNE 2005

VOL. 33 N° 2

LE JOURNAL DE
L'ASSOCIATION DES
ÉVALUATEURS
MUNICIPAUX DU QUÉBEC
EST PUBLIÉ TROIS FOIS
PAR ANNÉE.

TOUTE REPRODUCTION EST
INTERDITE SANS
L'AUTORISATION DE
L'ÉDITEUR.

A/S PIERRE GOSSELIN
SECRÉTAIRE-ADMINISTRATIF
SUCCURSALE YOUVILLE,
C.P. 359
MONTRÉAL
(QUÉBEC) H2P 2V5

TÉL. FAX: (450) 622-0434
COURRIEL:
info@aemq.qc.ca

ÉDITEUR
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR
GUY GEOFFRION

GRAPHISME
ANNALIE CEBALLOS
aceballos@eastlink.ca

EN COUVERTURE
Lighthouse
Peggy's Cove, NE

PHOTO DE LA
PAGE COUVERTURE PAR
ANNALIE CEBALLOS

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

4

MOT DU PRÉSIDENT :
Louis Roy É.A.

5

J'AI LU POUR VOUS :
Normand Godbout É.A., A.A.C.I.

7

L'ERREUR DE DROIT DE L'ÉVALUATEUR
PERMET-ELLE LA MODIFICATION DU
RÔLE PAR CERTIFICAT :

Me Patrice Ricard
de l'étude Dufresne Hébert Comeau

10

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU
QUÉBEC – SECTION DES AFFAIRES
IMMOBILIÈRES

Mot du président



*A*bituellement, lors de ma chronique, je profite de l'occasion qui m'est offerte pour faire des remerciements à divers intervenants, à informer le lecteur sur les derniers développements issus du milieu de l'évaluation foncière et de promouvoir nos activités à venir. Cette fois-ci, je désire plutôt vous entretenir sur les besoins de votre conseil d'administration de procéder à une session de réflexion sur l'avenir de notre association.

Lorsque vous lirez ces lignes, certains d'entre vous, à titre personnel ou pour le compte de l'organisme qu'il représente, auront été sollicités pour répondre à un questionnaire à partir duquel nous envisageons orienter nos discussions lors de notre lac-à-l'épaule.

Comme vous le savez, notre association existe depuis 1959, opère en tant qu'organisme sans but lucratif et regroupe 300 membres oeuvrant dans le domaine de l'évaluation foncière municipale. Avec l'évolution du milieu de l'évaluation municipale au cours des dernières années ; le regroupement des signataires de rôle des huit grandes villes du Québec (G8), l'abolition du comité tripartite et le partage des cours de formation, le vieillissement et la retraite de plusieurs de nos membres, les coûts grandissants inhérents à l'organisation d'activités, les difficultés de recrutement, sont d'autant d'éléments qui justifient un repositionnement de notre association.

Le défi que nous nous donnons doit être relevé dans la sérénité, avec un souci de conviction envers les résultats escomptés et notre accompagnement se doit d'être supervisé par un expert en la matière; voilà pourquoi certains d'entre vous ont été sollicités.

Le processus retenu pour mettre au point notre plan d'action est basé sur le positivisme, c'est-à-dire par la projection dans le futur des belles expériences passées. La sagesse et les qualités personnelles des personnes qui administrent votre association me permet d'anticiper des résultats on ne peu plus tangibles.

Cette quête de la « vérité » pour vos représentants se veut une recherche de solutions pour améliorer un organisme qui fonctionne relativement bien depuis quatre décennies, mais qui mérite une remise en question, un nouveau souffle afin de rencontrer ses objectifs encore pendant plusieurs années.

Lors de notre prochaine assemblée annuelle de mars 2006, nous devrions être en mesure de vous communiquer le fruit de notre réflexion et le cas échéant, une mise à jour des buts de notre association. Pour cette raison, je vous invite à noter à votre agenda la date de notre prochaine assemblée annuelle.

En terminant, permettez-moi de vous rappeler notre prochain rendez-vous en janvier 2006 pour notre souper causerie, à Québec cette fois-ci.

De plus, je vous informe que notre congrès 2006 au Mont-Tremblant se dessine et devrait être des plus intéressants.

Le président

Louis Roy, É.A.

J'ai lu pour vous



par Normand Godbout É.A., AACI

Loi sur la fiscalité municipale annotée

Les baux commerciaux

La pensée économique néoclassique

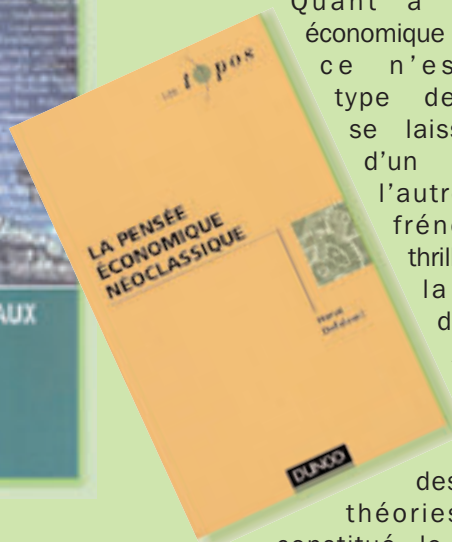
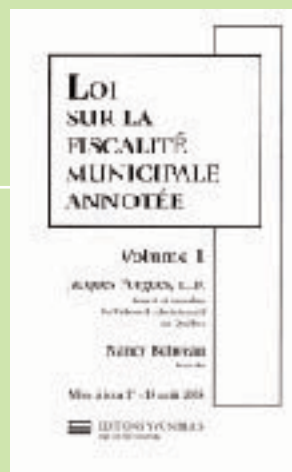
Les trois volumes dont je veux vous entretenir aujourd'hui ont des présentations physiques très différentes. La Loi sur la fiscalité municipale annotée est un épais cahier à anneaux, difficile à trimpler dans une mallette, Les baux commerciaux a la forme d'un livre régulier, d'un manuel scolaire, et La pensée économique néoclassique est une mini-plaquette de poche aux caractères d'imprimerie miniaturisés. Mais ils ont tous trois un point en commun : ce sont d'excellents outils de référence à la disposition de l'évaluateur municipal.

La Loi sur la fiscalité municipale annotée est le plus connu de ces trois volumes. Pas un évaluateur municipal n'en ignore l'existence au Québec! Et pourtant il est trop souvent oublié ou mis de côté par inadvertance. C'est un recueil jurisprudentiel exhaustif dont la remise à jour en temps réel est assurée par l'actuel président du Tribunal administratif du Québec, me Jacques Forgues Ph.D. Sa présentation épouse le squelette de la Loi sur la fiscalité municipale : des chapitres, des sections, des articles de loi numérotés. Chacun des articles de la loi est reproduit, suivi d'un bref historique des modifications vécues, d'un commentaire succinct des auteurs puis d'abondants extraits de la jurisprudence appropriée. La préface de ce livre, de la main de me Christian Beaudoin, en résume magnifiquement bien la raison d'être : « L'administration moderne impose à la fiscalité municipale une flexibilité qui oblige à des modifications de façon régulière [...]. Pour les praticiens de la fiscalité municipale, il importe de pouvoir

recourir à un outil facile pour asseoir rapidement l'interprétation jurisprudentielle des changements successifs. La Loi sur la fiscalité municipale annotée constitue cet instrument de consultation.(1)»

Les baux commerciaux du spécialiste montréalais en franchisage F. Georges Sayegh est, pour sa part, un ouvrage didactique sur la location des espaces commerciaux. Il se veut un effort de «démystification du document juridique(2)» qu'est le bail commercial en énumérant chacune de ses parties composantes et en insistant sur le sens du jargon légaliste qui y est utilisé. Ce livre n'offre aucune panacée et il ne se veut aucunement le succédané aux opinions juridiques souvent indispensables en situation de négociation de bail. Toutefois, pour un survol de l'essentiel du contenu de tels baux, c'est un livre à consulter. Personnellement, j'aurais aimé qu'il traite davantage des améliorations locatives et de l'inclusion dans les baux commerciaux de leur défraiement.

Quant à La pensée économique néoclassique, ce n'est pas le type de livre qui se laisse parcourir d'un couvercle à l'autre avec la frénésie qu'un thriller policier ou la béatitude d'un roman Arlequin. Oh non! C'est plutôt un condensé des différentes théories qui ont constitué le corpus des sciences économiques depuis le milieu du dix-neuvième siècle. Vous allez me demander en quoi cette synthèse des théoriciens économistes peut bien intéresser les évaluateurs municipaux. Je vous répondrai en




citant le début du second chapitre : « L'explication néoclassique de la valeur des biens sur les marchés, c'est-à-dire de leur prix, relie cette valeur aux comportements d'offre et de demande d'agents supposés rationnels. Aussi la première étape consiste-t-elle dans l'élaboration d'un modèle du choix rationnel, duquel sont dérivés, dans une deuxième étape, les déterminants de la valeur des biens.(3)» Vous me répondrez qu'il n'y a rien à comprendre. Je vous répondrai que vous avez partiellement raison mais que, tout de même, il peut quelquefois s'avérer pratique de pouvoir citer d'autres économistes que les classiques Adam Smith, Ricardo, Maltus et Karl Marx mais qu'il y a aussi eu Keynes, Marshall, Hicks, Harrow, Samuelson, Hayek, Friedman... Par contre je vous préciserai que les anciens étaient davantage des philosophes qui savaient écrire et transposer en des mots simples l'essence de leurs raisonnements alors que les néolibéraux, eux, se sont fait une fierté de mathématiser à outrance leurs théories à un point tel que leurs algorithmes masquent souvent complètement le bon sens de leurs propositions.

Ces trois volumes sont des livres de référence. Il donneront une allure assez hétéroclite à votre bibliothèque si vous les disposez côte à côte sur le même rayon mais il sera pratique qu'ils demeurent à votre portée de mains. Vous ne savez jamais quand vous pourriez en avoir besoin! Au fait! Connaissez-vous la théorie monétariste de Lucas? la pensée institutionnaliste de Veblen? les critères de l'équilibre de Nash? Non! Moi non plus! Mais je sais que vous connaissez le néoclassique mot de la fin de Godbout; c'est : À bon entendeur, salut!

1. FORGUES, Jacques et Nancy Béliveau, Loi sur la fiscalité municipale annotée, Éditions Yvon Blais, Cowansville, Mise à jour le 15 août 2005, env. 2000 pages.
2. SAYEGH, F. Georges, Les baux commerciaux, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2005, 179 pages.
3. DEFALVARD, Hervé, La pensée économique néoclassique, Collection Les Topos, Dunod, Paris, 2000, 126 pages.

(Ces propos sont à titre personnel et n'impliquent que leur auteur).




Les Estimateurs professionnels
Leroux, Beaudry, Picard et associés inc.
 évaluateurs agréés

SIEGE SOCIAL
 110, boul. Crémazie Ouest, bureau 220
 Montréal (Québec) H2P 1B9
 Téléphone (514) 384-4220
 Télécopieur (514) 385-6017

Courriel
 estimprof@lerouxexpert.ca

Site Web
 www.lerouxexpert.ca

Bureaux régionaux
 Beauharnois
 Bécancour
 Vaudreuil-Dorion
 Mascouche
 Saint-Hyacinthe
 Saint-Jean-sur-Richelieu
 Sainte-Julienne



**Thérien
 Dansereau
 Courcelles
 & associés, inc.**
 Évaluateurs agréés

2223, rue Sherbrooke Est
 Suite 109, Montréal (Québec)
 H2K 1E2
 Tél.: (514) 522-2233
 Téléc.: (514) 522-2209
 Courriel: tds@tdc.qc.ca

**Conseillers en
 évaluation municipale**

LE FAISCEAU

www.aemq.qc.ca

TÉL. FAX: (450) 622-0434

L'Erreur de Droit de L'Évaluateur Permet-elle la Modification du Rôle par Certificat :



Me Patrice Ricard de l'étude Dufresne Hébert Comeau

Le 7 décembre 2004, l'Honorable Juge Pierre Béliveau de la Cour supérieure rendait jugement dans l'affaire Groupe Champlain inc. c. Ville de Châteauguay, 760-05-004085-021. La Municipalité était représentée notamment par le soussigné comme avocat-conseil au dossier.

À plus d'un égard ce jugement est d'intérêt pour tous les évaluateurs municipaux relativement à leur pouvoir de mise à jour du rôle dans lequel, bien sûr, l'article 174 de la Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q. chap. F-2.1. ci-après « LFM » constitue le pivot central.

Certains lecteurs sont sûrement déjà au fait de l'arrêt rendu par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Vigi Santé Ltée c. Ville de Montréal, [1999] R.J.Q. 2569. Dans cet arrêt, la Cour d'appel du Québec avait tranché que les Centres d'hébergement et de soins de longue durée ci-après « CHSLD », étaient avant tout des centres de soins possédant secondairement un caractère résidentiel. La Cour d'appel déclarait ainsi que ces centres étaient assujettis à la taxe sur les immeubles non-résidentiels (244.23 LFM et suivants).

De même, et en raison de la même base de raisonnement, les CHSLD furent déclarés assujettis à la taxe d'affaires, la Cour d'appel précisant ainsi que ces centres ne pouvaient bénéficier de l'exemption retrouvée au paragraphe 13 de l'article 236 LFM.

Le 10 novembre 1999, la Cour suprême du Canada a refusé d'accorder la permission d'en appeler sollicitée par Vigi Santé.

Or, dans l'affaire Groupe Champlain, l'évaluateur municipal de la Ville de Châteauguay n'avait pas inscrit le CHSLD du Groupe Champlain comme assujetti à la taxe sur les immeubles non-résidentiels (ci-après « TINR ») étant d'opinion que le centre avait un caractère résidentiel, au moment de l'inscription.

Suite au jugement rendu dans l'affaire Vigi Santé, certains évaluateurs municipaux, dont celui de Châteauguay, ont décidé de modifier leurs rôles et d'émettre ainsi des certificats afin de rendre en cours de rôle, les CHSLD de leurs municipalités, assujettis soit à la taxe d'affaires ou à la TINR.

Dans l'affaire du Groupe Champlain, l'évaluateur municipal a ainsi émis en fin d'exercice 2000, un certificat modifiant rétroactivement au 1er janvier 1999, le rôle foncier 1998-1999 et 2000, rendant le centre assujetti à la TINR.

C'est ce certificat qu'attaque le Groupe Champlain par son recours en nullité, lequel demande entre autres le remboursement des TINR payées pour les exercices 1999 et 2000.

La question centrale du litige pouvait alors s'énoncer comme suit :

« Est-ce que la LFM permettait la modification du rôle foncier pour assujettir le CHSLD du Groupe Champlain à la taxe sur les immeubles non-résidentiels? »

La position du Groupe Champlain

Pour le Groupe Champlain, aucun des paragraphes de l'article 174 LFM ni aucun autre article de la LFM, ne permet de modifier le rôle pour tenir compte d'un jugement, hormis notamment les cas prévus à l'article 182 LFM, lesquels, d'autre part, ne pouvaient avoir application suite à une décision rendue dans une autre affaire.

De même, le Groupe Champlain contestait l'application retenue par la Ville de Châteauguay, du paragraphe 13.1 in fine de l'article 174 LFM qui se lisait comme suit :

« 174. L'évaluateur modifie le rôle d'évaluation foncière pour : ...

13.1 tenir compte du fait qu'une unité d'évaluation devient visée à l'article 57.1 ou cesse de l'être, tenir compte du fait que l'unité devient visée au troisième ou au quatrième alinéa de l'article 244.13 ou 244.245 ou cesse de l'être, tenir compte du fait que l'unité devient visée par le règlement pris en vertu du paragraphe 10o de l'article 263, cesse de l'être ou change de catégorie parmi celles définies par ce règlement ou, **eu égard à l'article 57.1, ajouter une mention indûment omise ou supprimer une mention indûment inscrite;**

Le texte pertinent de l'article 57.1 LFM était à l'effet suivant :

« 57.1 Le rôle d'une municipalité ... identifie chaque unité d'évaluation qui peut être assujettie à la surtaxe sur les immeubles non résidentiels ... ou à la taxe sur les immeubles non résidentiels ...et, le cas échéant, indique ... à quelle catégorie ... appartient l'unité.

(...) »

Selon le Groupe Champlain, les mentions au certificat auraient révélé, qu'avant son émission, l'unité d'évaluation de son CHSLD portait déjà certaines mentions ou inscriptions au rôle relatives à la TINR. Par ce raisonnement, le Groupe Champlain tablait sur des précédents provenant de l'interprétation du paragraphe 4 de l'article 174 LFM, lequel prévoit que peut être modifié le rôle foncier pour « y inscrire un immeuble qui en a été indûment omis ... ».

La lecture faite du certificat de modification par le Groupe Champlain est à l'effet qu'il y avait déjà au rôle avant modification, présence de mentions ou d'inscriptions relatives au caractère non résidentiel du CHSLD. Le contribuable plaide ainsi qu'on ne peut en vertu de ce courant jurisprudentiel, modifier le rôle pour y ajouter une mention déjà présente.

La position de la Ville de Châteauguay

Suite à une réouverture des débats demandée par la Ville de Châteauguay, il fut démontré à la satisfaction de la Cour, conformément au témoignage de l'évaluateur municipal, que l'unité d'évaluation du Groupe Champlain ne possédait pas au rôle avant sa modification, quelconque mention relative à la TINR.

Ainsi, pour la Ville de Châteauguay, les précédents issus de la jurisprudence selon l'article 174 paragraphe 4, ne pouvaient être applicables à la présente situation car il s'agissait en l'espèce d'une véritable omission complète au

rôle de toute mention assujettissant le CHSLD du Groupe Champlain à la TINR.

Le paragraphe 13.1 *in fine* permettait donc selon la municipalité, d'ajouter cette mention indûment omise.

Ce raisonnement de la municipalité que retint le Juge Béliveau, fut favorisée par certains enseignements provenant d'arrêts de la Cour d'appel du Québec, dont principalement l'affaire Séminaire de Québec c. Corporation municipale du Conseil du Comté de Charlevoix ouest, J.E. 90-625.

Dans cette affaire, l'Honorable Juge Lebel (maintenant à la Cour suprême du Canada), se pencha sur le sens du terme « indûment » retrouvé alors dans l'ancienne Loi sur l'évaluation foncière, (L.R.Q. ch. E-16).

L'Honorable Juge Lebel avait rejeté les arguments qui voulaient limiter la portée du terme « indûment » aux omissions survenues par inadvertance. En fait, la Cour (tel que repris par la suite dans les arrêts : Sears Canada c. Ville de Saint-Laurent, [1996] RJQ 2465 et C.U.M. c. 150528 Canada inc., J.E. 98-2193) avait été d'opinion que les termes « indûment omis » visent tous les cas de mauvaise application de la Loi par l'autorité municipale. Cette mauvaise application pouvant découler de toutes causes, soient-elles, d'une erreur de droit, de faits, d'un oubli, d'un favoritisme, d'une mauvaise interprétation ou encore d'une décision délibérée. En fait, aucune cause d'erreur n'était mise de côté par la Cour d'appel.

Les conclusions de l'Honorable Juge Béliveau

L'Honorable Juge Béliveau, à l'égard de la question centrale qui lui était soumise, confirma le pouvoir et même le devoir d'intervention de l'évaluateur municipal afin de modifier le rôle d'évaluation pour assujettir le CHSLD du Groupe Champlain à la TINR.

La Cour supérieure rejeta l'argument formulé par le Groupe Champlain à l'effet qu'il aurait fallu, pour permettre la modification au rôle qui avait été effectuée, démontrer l'existence préalable d'une disposition dans la LFM permettant d'agir sur la base d'un jugement rendu dans une autre affaire. Le Groupe Champlain argumenta qu'autrement, on permettrait à l'évaluateur municipal de réviser tous ses dossiers à chaque décision ou jugement, ouvrant ainsi la porte à de nombreuses modifications du rôle au fur et à mesure que ces décisions ou jugements sont rendus. L'assise de cette soumission du Groupe Champlain était de prétendre que la Municipalité dans le dossier justifiait l'intervention par certificat de son évaluateur en raison de l'arrêt Vigi Santé, considéré comme « événement justifiant la modification » au sens des articles 131.2 et 177 par. 5 LFM.

L'Honorable Juge Béliveau confirmait l'application du paragraphe 13.1 *in fine* de l'article 174 LFM. suite à la réalisation par l'évaluateur de son erreur initiale d'interprétation ou d'application de la Loi qu'avait simplement mis en lumière l'arrêt Vigi Santé. Enfin, la preuve ayant démontré que le rôle antérieurement à la modification ne contenait aucunement la mention prévue à l'article 57.1 LFM, l'argument provenant de la jurisprudence issue du paragraphe 4 de l'article 174 devait tomber.

Les appels consécutifs

Les 2 parties en appellent du jugement Béliveau pour des raisons bien différentes. Précisons que ces appels n'ont pas encore été entendus.

Essentiellement, le Groupe Champlain, totalement en désaccord avec le raisonnement suivi par le jugement Béliveau, attaque ainsi par son appel, l'application du paragraphe 13.1 *in fine* de l'article 174 LFM, estimant que le certificat n'avait pas révélé une absence de mention au rôle concernant la TINR et qu'au surplus, la Cour supérieure n'aurait pas dû autoriser une réouverture d'enquête concernant la présence ou non au rôle d'une mention relative à l'article 57.1 LFM.

La Ville de Châteauguay logea son appel incident afin d'attaquer la date de rétroactivité prononcée par l'Honorable Juge Béliveau, quant à l'effet dans le temps de la modification effectuée, selon son interprétation de l'article 177 LFM traitant des prises d'effet des modifications au rôle.

Pour la Ville, cette prise d'effet correspond au moment de l'arrêt Vigi Santé, auquel moment fut constatée l'erreur d'interprétation ou d'application de l'évaluateur municipal.

Pour le juge Béliveau, cette date de prise d'effet doit correspondre à la date où fut rejetée par la Cour suprême du Canada, la demande d'autorisation de pourvoi de l'arrêt Vigi Santé. Cette date, avec respect, n'apparaît pas pour la Ville comme étant significative puisque reliée seulement à la décision de la Cour suprême de ne pas entendre l'appel, laquelle décision ne se penchait nullement sur le mérite des questions débattues devant le juge Béliveau.

Enfin, bien que les articles 57.1 et 174 paragraphe 13.1 FLM furent depuis abrogés, ce jugement de l'Honorable Juge Béliveau conserve son intérêt pour l'évaluateur municipal sur la notion d'« omission indue » et plus particulièrement sur les circonstances possibles d'un tel type d'omission.



DUNTON RAINVILLE
AVOCATS

LA FORCE D'UNE PASSION

170 personnes à votre service dont plus de 80 professionnels choisis pour leur compétence et leur expertise. Dunton Rainville accompagne les administrations privées ou publiques dans leur recherche constante de l'efficacité et de l'excellence.

MONTREAL LAYAL LONGUEUIL BLAINVILLE JOUETTÉ

Tribunal Administratif du QUÉBEC – Section des affaires immobilières

Section des affaires immobilières

Date: 4 juillet 2005

Dossier: SAI-Q-112157-0410

Membres du Tribunal:

Charles Gosselin, avocat
René Therrien, évaluateur agréé

GASTON PARADIS

Partie requérante

c.

VILLE DE QUÉBEC

Partie intimée

DÉCISION

[1] Le requérant conteste l'avis de proposition de correction d'office du rôle triennal d'évaluation de la Ville de Québec pour les années 2004 2005 2006 qui lui a été expédié le 29 avril 2004 par le service d'évaluation de la Ville de Québec conformément aux dispositions prévues à cet effet à l'article 151 de la *Loi sur la fiscalité municipale*¹. Cette proposition d'avis de correction d'office visait l'unité d'évaluation portant le matricule 23025 4486 79 2037 au rôle d'évaluation triennal 2004 de la Ville de Québec.

[2] Cette proposition de correction d'office, si elle avait été acceptée par le requérant aurait eu pour effet d'inclure les terrains appartenant à ce dernier dans la catégorie des terrains vagues desservis conformément à l'article 244.36

de la LFM et en conséquence d'assujettir ceux-ci à une surtaxe visant cette catégorie d'immeuble.

[3] L'article 244.36 de la LFM se lit comme suit :

«244.36. *Appartient à la catégorie des terrains vagues desservis toute unité d'évaluation qui est constituée uniquement d'un tel terrain et, le cas échéant, de tout bâtiment visé au deuxième alinéa.*

Terrain vague.

Est vague le terrain sur lequel aucun bâtiment n'est situé. Un terrain est également vague lorsque, selon le rôle d'évaluation foncière, la valeur du bâtiment qui y est situé ou, s'il y en a plusieurs, la somme de leurs valeurs est inférieure à 10 % de celle du terrain.

Terrain desservi.

Est desservi le terrain dont le propriétaire ou l'occupant peut, en vertu de l'article 244.3, être le débiteur d'un mode de tarification lié au bénéfice reçu en raison de la présence des services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue publique.

Unité entière.

Malgré l'article 2, le premier alinéa ne vise qu'une unité entière et les deuxième et troisième alinéas visent le terrain entier compris dans cette unité.

Unité non visée.

N'appartient pas à la catégorie une unité d'évaluation qui comporte:

1° une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14);

1) L.R.Q., c. 2-1, ci-après LFM.

2° un terrain qui, de façon continue, est utilisé à des fins d'habitation ou exploité à des fins industrielles ou commerciales autres que le commerce du stationnement;

3° un terrain appartenant à une entreprise de chemin de fer et sur lequel il y a une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment;

4° un terrain utilisé pour les lignes aériennes de transmission d'énergie électrique;

5° un terrain sur lequel la construction est interdite en vertu de la loi ou d'un règlement.

2000, c. 54, a. 82; 2003, c. 19, a. 193.»

(Soulignements nôtres)

[4] Tel qu'on peut le constater, l'article 244.36 réfère à l'article 244.3 LFM qui précise ce qui suit :

«244.3. Le mode de tarification doit être lié au bénéfice reçu par le débiteur.

Bénéfice reçu.

Le bénéfice est reçu non seulement lorsque le débiteur ou une personne à sa charge utilise réellement le bien ou le service ou profite de l'activité mais aussi lorsque le bien ou le service est à sa disposition ou que l'activité est susceptible de lui profiter éventuellement. Cette règle s'applique également, compte tenu des adaptations nécessaires, dans le cas d'un bien, d'un service ou d'une activité qui profite ou est susceptible de profiter non pas à la personne en tant que telle mais à l'immeuble dont elle est propriétaire ou occupant.

Disposition non applicable.

L'extension donnée par le deuxième alinéa au sens de l'expression «bénéfice reçu» ne s'applique pas si le mode de tarification est un prix exigé de façon ponctuelle pour l'utilisation du bien ou du service ou pour le bénéfice retiré d'une activité. L'activité d'une municipalité qui consiste à étudier une demande et à y répondre est réputée procurer un bénéfice au demandeur, quelle que soit la réponse, y compris lorsque la demande a pour objet un acte réglementaire ou que la réponse consiste dans un tel acte.

1988, c. 76, a. 68; 1991, c. 32, a. 127; 2004, c. 20, a. 172.»

[5] Déterminer si on peut considérer comme "desservi" l'unité d'évaluation du requérant à la date de référence du 1er juillet 2002 constitue en l'espèce le cœur du présent litige. En effet, si on en venait à cette date à estimer que ce terrain est desservi, il en découlerait qu'il en recevait un bénéfice. Il est à noter qu'à la date de référence, le terrain du requérant, qui est d'une superficie de 300 137,8 mètres carrés, n'avait pas fait l'objet d'un dépôt d'un plan de subdivision cadastrale où on aurait pu y indiquer les rues et délimiter les terrains résidentiels pouvait faire l'objet d'une demande de permis de construction tel qu'il appert du plan annexé à la pièce R-2 du présent dossier. Il a été en outre mis en preuve que les services étaient disponibles à l'intérieur des rues Paquin et Lavoie, lesquelles aboutissaient au terrain sujet. Tel qu'on peut l'observer à l'examen de la pièce R-2, on se retrouvait donc avec un immeuble qui «abornait» à certains services mais qui ne pouvait, dans l'état où il se trouvait à la date de référence, être desservi de bord en bord, et ce suivant les mots mêmes employés par le procureur du requérant, Me Richard Laflamme.

[6] Le procureur du requérant, soutient en effet que l'unité d'évaluation de son client était, de fait, constituée de quatre lots dont la très grande majeure partie n'avait pas de services publics à proximité.

[7] Ainsi, pour recevoir ce bénéfice de la mise en place de services encore faudrait-il, selon Me Laflamme, que les terrains à construire se retrouvent en bordure de rues où de tels services sont implantés, le tout conformément à un plan d'ensemble préalablement approuvé par la Ville; et c'est alors seulement que cette dernière pourra émettre, en vertu de sa propre réglementation, des permis de construction. Or, à la date de référence, ces éléments ne sont pas présents.

[8] Qui plus est, compte tenu de l'état des lieux, selon la preuve apportée par le procureur du requérant, une station de pompage est requise pour permettre l'installation de services d'aqueduc et d'égout particulièrement pour les terrains situés au nord du périmètre de l'unité d'évaluation du requérant.

[9] Pour tous ces motifs, le procureur du requérant en conclut que le terrain de son client ne peut en l'occurrence être qualifié de terrain vague desservi parce que, somme toute, il ne pouvait, à la date de référence, à court terme recevoir un bénéfice, non seulement de l'utilisation de tels services; mais même de leur mise en place à proximité.

[10] Le procureur de l'intimée, Ville de Québec, Me Éric Michaud, soumet tant qu'à lui que, factuellement, nous sommes ici en face d'un terrain vague formant enclave dans un secteur urbanisé, lequel est situé de part et d'autre

d'autoroutes établies et des secteurs résidentiels consolidés depuis belle lurette avec des services qui y sont existants depuis bien des années (dans le cas de la rue Paquin mentionnée précédemment on parle des années 60).

[11] Or, selon Me Michaud, c'est justement ce genre de situation que vise à contrer l'instauration de la surtaxe. L'objectif premier de pareille législation est d'inciter les propriétaires de terrains à développer ceux-ci en les construisant où en les faisant construire. De l'avis du Tribunal, la nature même de ce genre de mesure fiscale constitue en premier lieu une forme de pression au développement et à l'urbanisation découlant de la présence à proximité des terrains de certains services. D'ailleurs, on prend bien soin ici de parler de surtaxe et non de taxe.

[12] La taxation, à notre sens, représente la source de revenu dont doit disposer une ville pour assurer les services généraux à sa population. La tarification peut aussi en être une autre forme. Mais lorsqu'on parle de surtaxe, on fait appel primordialement à un autre objectif. Il y a là définitivement un aspect pénalisant pour le propriétaire qui choisirait de demeurer dans l'expectative, ce qui a pour effet d'entraîner pour la ville une sous-utilisation des services qu'elle offre, sans qu'elle ne puisse en retirer un maximum de revenus.

[13] Cet incitatif fiscal a donc pour objectif principal de faire pression sur des secteurs qui sont potentiellement desservables par des infrastructures qui existent déjà, et ce avant qu'une ville ne soit obligée d'en entreprendre d'autres ailleurs. Ce n'est là en soit qu'une question de saine gestion des fonds publics que ne peut qu'encourager le législateur.

[14] Au plan du droit statutaire ici applicable, Me Michaud prétend qu'une disposition transitoire prévoit que c'est l'ancien texte de l'article 244.36 (qui correspond presque intégralement à l'ancien article 486 de la *Loi sur les cités et villes*) qui devrait recevoir ici application. Il en va selon lui de même de l'interprétation qui en a été donnée par la jurisprudence.

[15] Cette disposition transitoire à laquelle réfère le procureur de l'intimée se retrouve au deuxième alinéa de l'article 257 de la loi 23 (*Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*) adoptée et sanctionnée le 18 décembre 2003 qui se lit comme suit :

«**257.** Tout acte accompli par une municipalité en vertu d'une disposition édictée par l'un ou l'autre des articles 68, 127, 152, 191, 192 et 200 ou en vertu de l'article 254 peut s'appliquer aux fins de tout exercice financier à compter de celui de 2004.

Les articles 193 à 199 ont effet aux fins de tout exercice financier à compter de celui de 2004. Toutefois, ce qui a été fait pour l'exercice de 2004 conformément à une disposition telle qu'elle existait avant sa modification ou son remplacement par l'un ou l'autre de ces articles demeure valide.

Sont valides tout budget adopté pour l'exercice financier de 2004 et toute résolution ou tout règlement lié à ce budget qui ont été adoptés en anticipation de l'entrée en vigueur de l'un ou l'autre des articles mentionnés aux deux premiers alinéas et des articles 234 et 235.

(Soulignements nôtres)

[16] Conséquemment, le texte de l'ancien article 244.36 LFM (que reprend en fait la disposition prévue à l'article 486 de la *Loi sur les cités et villes*) qui serait ici applicable selon Me Michaud se lit comme suit :

«**244.36.** Appartient à la catégorie des terrains vagues desservis toute unité d'évaluation qui est constituée uniquement d'un tel terrain et, le cas échéant, de tout bâtiment visé au deuxième alinéa.

Terrain vague.

Est vague le terrain sur lequel aucun bâtiment n'est situé. Un terrain est également vague lorsque, selon le rôle d'évaluation foncière, la valeur du bâtiment qui y est situé ou, s'il y en a plusieurs, la somme de leurs valeurs est inférieure à 10 % de celle du terrain.

Terrain desservi.

Est desservi le terrain qui est adjacent à une rue publique en bordure de laquelle les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont disponibles.

Unité entière.

Malgré l'article 2, le premier alinéa ne vise qu'une unité entière et les deuxième et troisième alinéas visent le terrain entier compris dans cette unité.

Unité non visée.

N'appartient pas à la catégorie une unité d'évaluation qui comporte:

1 une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14);

2° un terrain qui, de façon continue, est utilisé à des

fins d'habitation ou exploité à des fins industrielles ou commerciales autres que le commerce du stationnement;

3 un terrain appartenant à une entreprise de chemin de fer et sur lequel il y a une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment;

4 un terrain utilisé pour les lignes aériennes de transmission d'énergie électrique;

5 un terrain sur lequel la construction est interdite en vertu de la loi ou d'un règlement.

2000, c. 54, a. 82.»

(Soulignements nôtres)

[17] Sur ce point, le Tribunal est porté à donner raison à Me Michaud. Cependant, comme nous le verrons ultérieurement, estimer le contraire ne serait pas de nature à modifier le dispositif final de la présente décision. Nous croyons en effet qu'en s'exprimant tel qu'il l'a fait au 2e alinéa de l'article 257 de la loi 23, le législateur ne pouvait que signifier que tout le travail de mise au rôle accompli avant son dépôt du 1er septembre 2003 ne pouvait être remis en question par l'entrée en vigueur de l'article 113 de cette loi, lequel instaure le libellé du nouvel article 244.36 LFM.

[18] Or, bien que peu abondante, une jurisprudence existe relativement au sens à donner à l'article 486 de la *Loi sur les cités et villes* qui est, rappelons le, la réplique quasi exacte de l'ancien article 244.36 LFM.

[19] Ainsi dans *Entreprises E.A. Bourque (Québec) inc. c. Corporation municipale de la ville de Hull*², le juge Jean Pierre Plouffe a été amené à discuter d'un cas d'application de surtaxes à des terrains de grande superficie, adossés de part et d'autre à des rues dans lesquelles il y avait présence de services d'aqueduc et d'égout.

[20] Dans cette cause, qui présente dans les faits plusieurs analogies avec celle soumise présentement au Tribunal, *Entreprises Bourque* prétendait qu'elle ne pouvait être soumise à la surtaxe parce qu'elle ne pouvait obtenir de permis de construction. Elle soutenait également que pour que l'article 486 LCV puisse s'appliquer, il fallait que les services municipaux puissent être immédiatement disponibles, c'est-à-dire construits dans la rue immédiatement adjacente au lot à construire. Précisons que dans ce cas, comme dans celui présentement soumis à l'attention du Tribunal, les rues devant desservir les lots à construire n'étaient même pas ouvertes.

[21] Le juge Plouffe répond ainsi à cet argument :

«Pour répondre au premier argument de Bourque, le Tribunal doit interpréter l'article 486 paragraphe 1b) suivant les mêmes règles d'interprétation qu'une autre loi et ce n'est qu'en cas de doute que cette disposition devrait être interprétée en faveur de Bourque. Or, les termes de cette disposition sont clairs et la règle du sens ordinaire doit s'appliquer en tenant compte du contexte. Ainsi, le critère applicable est un terrain qui est adjacent à une rue publique en bordure de laquelle les services d'aqueduc et d'égout sont disponibles. Or en l'instance, les trois terrains de Bourque étaient en 1986 adjacents au boulevard Taché, rue publique, où les services en question étaient disponibles.»

(Soulignements nôtres)

[22] Eu égard à l'autre argument soulevé par le demandeur Bourque, le juge Plouffe ajoute ceci :

«Ainsi, le but visé par l'article 486 L.C.V. est de favoriser une meilleure utilisation du territoire, une meilleure planification du développement et une diminution de la spéculation foncière»⁽²²⁾.

2) 1992 R.J.Q., p. 757.



Bourque prétend, en outre, que ses terrains ne sont pas assujettis à la surtaxe puisque «la construction est interdite en vertu de la loi ou d'un règlement» (art. 486 paragr. 2 e)).

Selon elle, «tant et aussi longtemps que le propriétaire d'un terrain ne se conforme pas à l'ensemble de la réglementation municipale dont, entre autres, celle relative à l'urbanisme, c'est-à-dire le zonage, le lotissement, la construction et l'émission des permis, celui-ci ne peut obtenir aucun permis lui permettant d'utiliser son terrain et la construction lui est interdite en vertu d'un règlement municipal».

La preuve démontre que la Ville, par le biais de divers règlements, exige le respect de certaines exigences standard avant qu'un projet de construction soit approuvé et qu'un permis de construction soit émis.

Soulignons qu'il n'y a rien d'impossible ou de permanent dans ces conditions. Il s'agit plutôt d'une interdiction temporaire qui sera levée aussitôt que Bourque aura satisfait aux exigences des règlements de la Ville.»

(Soulignements nôtres)

[23] Le juge de la Cour supérieure dans la décision Bourque reconnaît donc que dans ce cas il ne s'agit pas d'empêchement à la construction mais plutôt de conditions préalables à rencontrer qui ne sont pas au sens de 486 LCV. (pas plus à notre avis au sens de 244.36 LFM ancien) un empêchement à la construction au sens de cette législation-là. Ce principe doit recevoir à notre avis intégralement application dans le cas sous étude.

[24] Le Bureau de révision de l'évaluation foncière (BREF), ancêtre de l'actuelle Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec (SAI TAQ) a eu également à se prononcer dans le passé sur de pareils cas.

[25] *Ainsi, dans Cavanah c. Ville de New-Richmond*³ notre collègue Yvon Genest, face à un terrain de 25,87 acres avec un frontage de seulement 20 pieds face à une rue desservie, a déterminé qu'il s'agissait là d'un terrain vague desservi au sens de l'article 486 LCV. Notre collègue, avec justesse, appuyait alors son opinion sur celle du juge Plouffe dans l'arrêt Bourque précité.

[26] Si ce terrain de 25.87 acres avec une ouverture de seulement 20 pieds sur une rue comportant les services d'utilité publique est considéré comme desservi, comment ne pas considérer comme tel le terrain faisant l'objet du présent

débat, celui ci "aboutant" à au moins deux endroits, (si ce n'est trois) à des rues offrant pareils services?

[27] Poser cette question c'est en quelque sorte y répondre. La preuve technique prépondérante au présent dossier démontre qu'il est possible de desservir le terrain à l'étude et d'acheminer les eaux usées dans les débits résiduels qui demeurent dans les rues existantes avoisinant le terrain. En fait, les ingénieurs des deux parties au présent litige sont formels à dire que la capacité de débit existe en l'espèce.

[28] Le Tribunal est d'accord avec le procureur de la Ville de Québec lorsqu'il affirme qu'à son point de vue⁴ :

«un service municipal, c'est donner à un promoteur l'opportunité de se déverser dans l'égout public.

Et on aura beau ériger toutes les conduites qu'on voudra sur ce terrain là et les stations de pompage, si la prémisse de base est qu'il n'est pas possible de se raccorder au système municipal parce que les débits sont complets, à ce moment là, vous n'êtes pas desservi.

Les postes de pompage, les divers aléas de développement, ce ne sont pas des choses qui doivent vous faire conclure à l'absence de services; ce sont des aléas à la construction qui ont possiblement un impact sur la valeur foncière de l'immeuble, puisque c'est une difficulté de développement additionnelle : la topographie, comme la présence de marais, l'obligation d'avoir des bassins de rétention, l'obligation... - il y a un paquet de choses qui peuvent entrer en ligne de compte dans un développement et qui affectent, la valeur.

Est-ce que pour autant, le service municipal d'écoulement des égouts en est affecté? Je ne crois pas parce qu'il y a la possibilité, en bordure de Paquin et Lavoie, de se déverser, et dans des débits suffisants pour prévoir tout le développement.

On est venu vous dire tout à l'heure qu'une phase de ce développement-là était compromise, mais c'est strictement dans la perspective d'un changement de zonage. Si on s'en tenait à la densité prévue au règlement actuel, qui est celui qui prévaut au dépôt du rôle, vous pourriez développer l'ensemble de ce terrain-là avec les débits résiduels possibles dans les conduites en place.»

3) J.B. 1996-060.

4) Notes sténographiques : 4 avril 2005, p. 180-181.

[29] Qu'en serait-il maintenant si c'était le nouveau libellé de l'article 244.36 qui s'appliquerait en l'espèce?

[30] Force est d'admettre à la lecture même du nouvel article que le changement opéré par le législateur a été celui de remplacer le caractère d'adjacent à rue publique par celui, à notre sens beaucoup plus large de la possibilité d'être débiteur d'un service reçu. À notre avis cela étend le champ d'application de la surtaxe plutôt que de le restreindre.

[31] Il apparaît à l'évidence qu'en voulant s'attaquer au critère de la contiguïté en l'éliminant, le législateur a voulu contrer cette forme d'évasion fiscale déjà rencontrée où, par un habile subterfuge, un promoteur créait, au bout d'une rue, par une subdivision destinée éventuellement à disparaître, un tout petit espace "adjacent" à une rue publique desservie qui seul, légalement, pouvait être assujéti à la surtaxe.

[32] En ce qui a trait à l'aspect du bénéfice reçu, force est d'admettre que le législateur s'est exprimé en terme de la possibilité, (il emploie bel et bien le mot "peut") pour le propriétaire du terrain d'être le débiteur d'un mode de tarification lié au bénéfice reçu en raison de la présence de services publics dans l'emprise d'une rue, qui soit dit en passant n'a plus à être adjacente.

[33] Ainsi, dans notre cas, rien n'empêcherait la Ville de Québec de colliger l'ensemble des dépenses relatives à la desserte du terrain sous étude, et particulièrement du fait de lui procurer des capacités de débit dans les rues Paquin et Lavoie, et d'en faire une facture distincte visant à tarifier le tout sur la pose de l'article 244.3 LFM.

[34] Ainsi, à partir de cette prémisse il existe la possibilité de qualifier le terrain comme terrain desservi, puisqu'il peut être, de la seule volonté de la Ville, le débiteur d'un mode de tarification.

[35] En terminant, le Tribunal se permet d'ajouter que considérant les objectifs avoués du législateur de favoriser un développement urbain harmonisé, qui a pour but essentiel de contrer les effets négatifs et très coûteux de l'étalement urbain, il serait étonnant que le nouvel article 244.36 LFM puisse avoir pour effet de soustraire de son application des terrains qui auparavant pouvaient l'être.

[36] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

PERMET à l'évaluateur municipal d'opérer la correction d'office du rôle d'évaluation triennal 2004-2005-2006 de la Ville de Québec, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2004 à l'effet d'assujettir l'unité d'évaluation portant le matricule 23025-4486-79-2037 à la surtaxe sur les terrains vagues desservis.

Le tout avec dépens.

CHARLES GOSSELIN, AVOCAT

RENÉ THERRIEN, É.A.

Procureurs de la partie requérante
Desjardins Ducharme Stein Monast
(Me Richard Laflamme)

Procureurs de la partie intimée
Boutin & Associés
(Me Éric Michaud)

4 juillet 2005

Me Patrice Brunet
Me Luc Lamarre

BRUNET, LAMARRE
AVOCATS

513 est. boul. Saint-Joseph
Montréal, Qc H2J 1K1
Tél. : (514) 498-1722

AU COEUR DU QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL, PLACE VICTORIA

DROIT DU TRAVAIL - DROIT MUNICIPAL

Dufresne Hébert Comeau

A V O C A T S

800 Place Victoria, bureau 4500, case postale 391, Montréal (Québec) H2Z 1J2
Téléphone : (514) 331-5010 ; télécopieur : (514) 331-0514
Info@dufresnehebert.ca ; www.dufresnehebert.ca



*La Société d'Analyse
Immobilière L.A.M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Maille, E.A.
Germain Vaillancourt, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.

171, rue Saint-Eustache
Saint-Eustache, Québec J7R 2L5

Tél. : (450) 472-9851
Fax : (450) 472-5000



EVALUATEURS AGRÉÉS

Jean Roy, É.A.
PRÉSIDENT

688, rue Prospect
Sherbrooke (Québec)
J1H 1A8

Tél. : (819) 565-1393
Fax : (819) 565-4373



Joli-Coeur, Licasse
Geaffrion, Jetté, St-Pierre
AVOCATS

Un monde de compétences

www.jolicoeurlicasse.com

MONTREAL
201, Avenue McGill College
Bureau 900, Montreal (Quebec) H3A 2J1
TEL: (514) 671-2980 • Tél.: (514) 671-9252

QUEBEC
1114, Avenue St-Louis
Bureau 600 Quebec (Quebec) G1R 1E3
TEL: (418) 681-7007 • Tél.: (418) 680-7000

Montréal/Québec
1500 rue Beaudry
Bureau 403, Trois-Rivières (Québec) G9A 0E5
TEL: (819) 579-6133 • Tél.: (819) 579-6124

• Droit immobilier

- Droit administratif
- Droit des affaires contentieuses
- Droit des affaires internationales
- Droit commercial
- Droit des garanties et de l'insolvabilité
- Droit de la personne et de la famille
- Droit de la propriété intellectuelle
- Droit des ressources humaines

- Bail commercial
- Bail résidentiel
- Copropriété
- Droit de la construction
- **Évaluation foncière → cest aussi notre métier**
- Expropriation
- Hypothèque légale
- Obligations découlant de la vente
- Protection du territoire agricole
- Servitudes

Membre du Pinnons Law Group g.à.l. : www.plg-gelecom

Berlin, Dresde Munich, Bruxelles, Luxembourg, Rio de Janeiro, Sao Paulo, Barcelona, Madrid, Paris, Lyon Londres, Manchester, Milan, Rome, Rotterdam, Andorre, C. du V. Liban

www.aemq.qc.ca

PG MegaEval

Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière

 **Dépôt de rôle "FUSIONNÉ"**

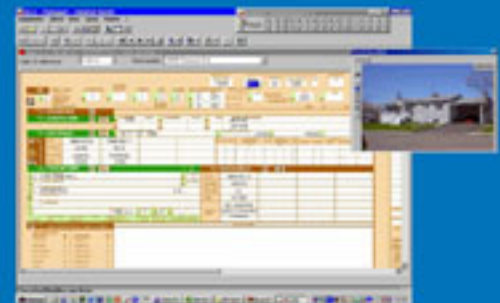
 **Tenue à jour du rôle "FUSIONNÉ"**

 **Concept "ESP"**

 **Maintien du fichier permanent "HISTORICITÉ"**

 **Gestion des principales techniques d'évaluation**

 **Webrôle [consultation par internet]**



www.pgsystem.com
1-800-463-6437

*Toujours la
passion d'innover*

