



LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX
DU QUÉBEC

HIVER 2005
VOL. 33 N° 3

L'ORDRE DES
ÉVALUATEURS
AGRÉÉS
DU QUÉBEC

AUTRES
CONTINENTS
MÊME
RÉALITÉ
FISCALE

valuation 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	418.723.4333	Valleyfield	450.371.8001
Baie-Comeau	418.589.7817	Rivière-du-Loup	418.868.0307	Varenes	450.929.4420
Chicoutimi	418.549.2050	Sainte-Adèle	450.229.6639		
Joliette	450.759.6464	Sept-Îles	418.962.0228		
Rouyn-Noranda	819.762.4891	Thetford Mines	418.338.4506		

Le Groupe Évimbec - siège social : 1175, boul. de la Rive-Sud, bureau 200, Saint-Romuald Qc G6W 5M6

www.evimbec.ca

Lévis 418.834.7000 Québec 418.654.9622 Montréal 514.955.5556

www.aemq.qc.ca

LE FAISCEAU

TÉL. FAX: (450) 622-0434

DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS



AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE



SOMMAIRE

HIVER 2005
VOL. 33 N° 3

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
OLD TOWN CLOCK
Citadel Hill. Halifax, NE

PHOTO DE LA
PAGE COUVERTURE PAR
ANNALIE CEBALLOS

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE
DU QUÉBEC

4 MOT DU PRÉSIDENT :
Louis Roy É.A.

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

8 AUTRES CONTINENTS_MÊME
RÉALITÉ FISCALE :
Pierre Huot É.A. administrateur
de l'AÉMQ

10 L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS
DU QUÉBEC :

L'INSPECTION EN ÉVALUATION
MUNICIPALE : BILAN &
PERSPECTIVES : Christiane
Guimond É.A. coordonnatrices aux
affaires professionnelles et Pierre Potvin
É.A. président de l'OÉAQ

19 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU
QUÉBEC – SECTION DES AFFAIRES
IMMOBILIÈRES

30 BABILLARD

MOT DU PRÉSIDENT



La paix et la santé étant au rendez-vous, je souhaite que l'année qui s'amorce s'avèrera profitable pour chacun et chacune d'entre vous et qu'elle favorisera la réalisation des objectifs que vous vous êtes fixés.

Une autre année bien remplie vient de se terminer. Que nous réserve l'année 2006?

En tant que l'évaluation municipale est concernée, l'année 2006 est remplie de projets des plus intéressants les uns que les autres. Ainsi, l'exercice 2006 représente pour les évaluateurs des grands centres (sauf Longueuil et Gatineau) et de plusieurs autres municipalités et MRC en province, une période intense de travail qui va aboutir à l'automne par le dépôt d'un nouveau rôle triennal pour les exercices 2007-2008-2009.

Avec l'évolution sans précédent du marché immobilier entre le 1^{er} juillet 2002 et le 1^{er} juillet 2005, nul doute que la période de révision administrative pourrait s'avérer intense considérant l'essoufflement du marché immobilier et du fait que les payeurs de taxes ont beaucoup de difficulté à assimiler nos « dates de référence au marché ».

Autre événement important, les travaux entrepris par le ministère des Affaires municipales et des Régions sur la modernisation de la réglementation régissant le contenu des dossiers d'évaluation municipale au Québec. Encore au stage de la consultation, les travaux qui seront entrepris par la suite nécessiteront l'implication de tous et chacun pour des années à venir. Il y a eu à la fin des années 70, la réforme de l'évaluation foncière, en 1992 la réforme Ryan, en 1998 l'implantation de la révision administrative et en 2006 il y aura la réforme de la réglementation concernant les dossiers d'évaluation municipale. Ces travaux devraient permettre d'améliorer l'efficacité des évaluateurs municipaux en reconnaissant la maturité qu'ils ont acquis depuis la grande réforme des années 70 et de prendre en considération les outils informatiques du 21^{esiècle}.

Dans un autre ordre d'idée et tel que mentionné à l'automne 2005, votre conseil d'administration s'est retrouvé en « retraite fermée » les 24 et 25 novembre 2005 à Drummondville. Le but de cette rencontre

était de faire une mise au point sur l'état de notre association et de réfléchir sur les actions futures à entreprendre pour assurer la pérennité de nos activités et en développer de nouvelles adaptées aux attentes de ses membres.

Tel que je m'y attendais, le tout s'est déroulé dans le respect de chacun et avec une conviction qui devait nécessairement produire des résultats. Le fruit de cette rencontre et les gestes qui seront posés vous seront livrés ultérieurement, soit à l'assemblée annuelle ou au congrès de Tremblant. Par la même occasion, je remercie ceux et celles qui ont répondu à notre sondage, outil indispensable pour connaître les attentes.

D'ailleurs, pour répondre à une des résolutions prises par l'association, nous avons accepté d'être conférencier au congrès annuel de l'Association des directeurs généraux des municipalités du Québec afin de nous faire connaître davantage et d'étaler nos connaissances et notre savoir-faire.

J'aimerais souligner que lors de la rencontre annuelle de la Table de concertation des associations du monde municipal, tenue le 20 janvier dernier à Trois-Rivières, j'ai eu le plaisir de rencontrer le nouveau sous-ministre des Affaires municipales et des Régions, M. Jean-Paul Beaulieu. Considérant l'accessibilité de ce dernier, nous avons pu échanger sur divers sujets qui inquiètent le milieu municipal. Nous lui souhaitons bonne chance dans ses nouvelles fonctions.

Je souhaite aussi souligner le départ d'un membre du conseil d'administration – un gros morceau. En effet, le 15 décembre 2005, M. Denis Jean a remis sa démission en tant qu'administrateur de notre association. Cette décision est motivée par le fait que M. Jean a entamé une nouvelle vie étant nouvellement retraité de la Société d'Habitation du Québec. Je désire saluer M. Jean et le remercier pour sa disponibilité, sa loyauté, sa joie de vivre et surtout sa grande implication dans chacun des mandats qui lui ont été assignés.

En terminant, je vous incite à noter à votre agenda nos prochaines rencontres, soit le 10 mars 2006 à Drummondville pour notre assemblée annuelle et les 25, 26 et 27 mai 2006 à Tremblant pour la tenue de notre congrès annuel.

Le président,

Louis Roy, É.A.

J'AI LU POUR VOUS



par Normand Godbout É.A., AACI

Issues Confronting Properties Affected by Contamination or Environmental Problems & Le nouvel État industriel

L'évaluation des terrains aux prises avec des problèmes environnementaux – des sous-sols contaminés, par exemple – constitue l'un des sujets de l'heure qui est toutefois bien peu documenté. Le premier ouvrage lu aborde enfin cette problématique. Mais, saura-t-il combler la lacune ? Poser la question, c'est souvent y répondre...

Ce volume est *Issues Confronting Properties Affected by Contamination or Environmental Problems* ⁽¹⁾. Il s'agit d'un recueil de cinquante-quatre articles écrits sous l'égide de l'International Association of Assessing Officers entre 1996 et 2001 et traitant de l'impact de la contamination environnementale sur la valeur marchande des immeubles qui en subissent l'effet. C'est en fait un collectif où les auteurs abordent aussi bien les attitudes des gens d'affaires et les tendances des marchés fonciers que les prises de position politiques ou les interprétations juridiques des tribunaux. L'éditeur en chef a regroupé ces articles par thèmes puis, à l'intérieur de chaque thématique, il les a ordonnés selon l'ordre chronologique de leur rédaction.

Une constance retrouvée dans plusieurs des articles de ce livre est l'urgence de mettre fin à la décadence des terrains des très vieux quartiers industriels. Il s'ensuit une présentation des outils technologiques et financiers permettant leur remise en état. Les auteurs y soulignent que nombre des villes nord-américaines sont stigmatisées par de telles plaies et qu'elles le sont, le plus souvent, aux abords des cours d'eau qui y ont servi de voies d'accès. Selon eux,

il est possible d'éliminer la peur et la paralysie que suscitent ces terrains, trop souvent laissés à l'abandon, en faisant davantage la promotion de leurs potentialités.

En outre, la plupart de ces articles s'adressent directement aux évaluateurs immobiliers : les auteurs cherchent des solutions à l'évaluation des terrains contaminés. Ils discutent alors des concepts, proposent des modèles, décrivent des cas types, résument des décisions des tribunaux, flirtent avec la législation de certains États, osent même lancer certaines critiques à l'égard de la profession... pour finalement demeurer très flous dans leurs recommandations. Bref, ils soulèvent beaucoup de questions, mais n'apportent presque aucune réponse concrète.

La conclusion de ma lecture n'est cependant pas de rejeter ce volume du revers de la main. Au contraire, il mérite d'être parcouru avec attention. Le collage des différents textes crée une mosaïque qui présente la faiblesse de se contredire sur certains points. Or, la richesse de l'ensemble est sûrement cette même diversité qui offre au lecteur une multitude de regards sur le phénomène.

L'autre volume dont j'ai fait la lecture est un classique de la littérature des sciences économiques : *Le nouvel État industriel* de l'éminent John Kenneth Galbraith. Dans cet essai, l'ancien professeur de Harvard rappelle que la création de la richesse émane de la corrélation de quatre facteurs de production : le terrain, le capital, la main-d'oeuvre et l'esprit d'entreprise. Cet énoncé ne nous apprend rien de neuf puisqu'il s'agit là du contenu de l'un des cours de base en microéconomie.

Issues Confronting Properties Affected by Contamination or Environmental Problems

International Association of Assessing Officers

GALBRAITH

le nouvel
état industriel



TEL gollimard

Toutefois, ce livre prend de l'intérêt lorsqu'il nous rappelle les longues étapes du transfert du pouvoir décisionnel qu'a connues le système capitaliste. Le pouvoir de créer de la richesse a d'abord été détenu par les grands propriétaires fonciers. Puis, il a été accaparé par les financiers et les détenteurs de capital lors de la révolution industrielle jusqu'à ce qu'ils le partagent malgré eux avec les grandes associations des travailleurs. Finalement, le mode de gestion contemporain, que l'on qualifiait de technostructure et que Galbraith ⁽²⁾ appelle plutôt le système planificateur, a concentré ce pouvoir entre les mains des gestionnaires des titanesques sociétés anonymes. Ces derniers usent d'astuce et de persuasion pour habilement manipuler tous ceux qui gravitent dans leur univers, du début de la chaîne de production – c'est-à-dire les fournisseurs de matière première – jusqu'à l'autre extrémité – soit le consommateur et même les autres producteurs, plus petits et plus vulnérables.

Se replonger dans les classiques ne change pas le monde, sauf que... cela permet de revoir les notions fondamentales sur lesquelles repose toute la réflexion moderne et souvent avec plus de clarté et de lucidité que le discours à la mode.

À bon entendeur, salut !

1. IAAO, *Issues Confronting Properties Affected by Contamination or Environmental Problems*, Chicago, International Association of Assessing Officers, 2002, 534 pages.

2. GALBRAITH, John Kenneth, *Le nouvel État industriel, Essai sur le système économique américain*, Paris, Gallimard, 3^e édition revue et augmentée, 1979, 473 pages.

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



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

SIÈGE 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

2233, rue Sherbrooke Est
 Suite 100, Montréal (Québec)
 H2K 1E2
 Tél.: (514) 522-2233
 Téléc.: (514) 522-2209
 Courriel: tdc@tdc.qc.ca

**Conseillers en
 évaluation municipale**

**Me Patrice Brunet
 Me Luc Lamarre**

BRUNET, LAMARRE
 AVOCATS

513 est, boul. Saint-Joseph
 Montréal, Qc H2J 1K1
 Tél. : (514) 499-1722

AUTRES CONTINENTS MÊME RÉALITÉ FISCALE :

Pierre Huot É.A. administrateur de l'AÉMQ

Lors d'une lecture de la revue européenne « Études foncières » (1)

J'ai porté une grande attention à l'article intitulé « taxé foncière et valeur vénale des propriétés bâties » des auteurs Marc Baudry, Alain Guengant, Sophie Larribeau et Matthieu Leprince. Déjà dans l'introduction, on peut facilement s'attendre à un article qui peut être une inspiration pour la saison des idées que traverse la profession des évaluateurs municipaux du Québec avec le processus du MAMR de révision de l'ensemble de la réglementation.

Les auteurs débutent leur texte avec l'opinion suivante :

« La structure des bases d'imposition des taxes foncières (les valeurs locatives cadastrales) est vieille de 35 ans ! Depuis quinze ans, les gouvernements successifs n'ont pas le courage de mettre en application une actualisation étudiée en 1990. En définitive, quelles sont les distorsions mesurables entre les valeurs et les bases ? »

Cet énoncé m'a permis d'effectuer une lecture approfondie de l'article afin d'en faire un résumé et un rapprochement avec nos pratiques d'évaluation municipale au Québec.

L'article montre une analyse des maisons vendues à Rennes entre 1994 et 2001. Il nous présente le système de taxation utilisée qui ressemble à notre système de valeur locative mais qui serait appliqué à l'ensemble des immeubles incluant tout le parc immobilier résidentiel. En quelques mots, ce système utilise un loyer annuel de référence multiplié par une superficie pondérée du local. C'est ici que

le parallèle entre leur pratique et la nôtre devient intéressant. Le calcul de la valeur locative relève du service du cadastre.

Pour les immeubles résidentiels, il classe l'immeuble dans quatre types, soit :

- Locaux d'habitation
- Dépendances bâties rattachées
- Dépendances bâties non rattachées
- Locaux exceptionnels

(1) Référence Revue à la fin de l'article Études foncières – no 117 septembre et octobre 2005, p. 9 à 13

Dans huit catégories :

- Grand luxe
- Luxe
- Très confortable
- Confortable
- Assez confortable
- Ordinaire
- Médiocre
- Très médiocre

Et finalement dans deux natures :

- Maison individuelle
- Immeuble collectif

On remarque déjà que leur pratique permet de classer les immeubles résidentiels dans des groupements qui ressemblent à nos CUBF et à nos classes 1 à 9.

Par la suite, un local résidentiel de référence est identifié dans chaque commune qui correspond à une catégorie (nos classes) et la nature du logement. Ce local résidentiel doit être « loué librement » à des conditions et prix « normaux ». On voit déjà dans cet exercice une ressemblance avec notre méthode de comparaison et notre recherche de valeur marchande ou la valeur locative la plus probable.

The image shows the cover of the journal 'Études Foncières', issue number 117, priced at 14€. The main article is titled 'Un seul espace à habiter et cultiver'. Below the title, there are three columns of text. The first column is titled 'Contre cyclique' and discusses the cyclical nature of the real estate market. The second column is titled 'La propriété n'est plus ce qu'elle était' and discusses the evolution of property. The third column is titled 'Les valeurs fiscales locales à l'épreuve des valeurs vénales' and discusses the relationship between fiscal values and market values. There is also a small photo of a house on the cover.

De cette analyse, on déduit un taux au mètre carré de la superficie pondérée des locaux observés. À cette étape, on mentionne que la superficie réelle est ajustée selon la qualité des dépendances et des éléments de confort intérieur qui sont ajoutés à la superficie ; par exemple : cinq mètres carrés pour une baignoire et trois mètres carrés pour un lavabo. Ces ajustements étant des éléments provenant de déclarations fiscales, sont source de fraude car la loi ne permet pas aux services fiscaux de pénétrer dans les logements.

Comme la procédure d'analyse du calcul des valeurs est lourde, cet exercice n'est pas réalisé chaque année. Actuellement à Rennes, on utilise des évaluations qui datent du début des années 1970 (peut-être la base 1972...) ; malgré que la loi prévoit une révision à tous les six ans (tiens tiens, est-ce deux rôles triennaux ?).

La suite de l'article effectue une analyse statistique qui démontre que l'utilisation de facteurs globaux d'ajustements, pour essayer de faire suivre les valeurs locatives avec les valeurs vénales (marchandes), devient ardue. Selon les auteurs, la taxe foncière sur les propriétés bâties est donc dégressive par rapport aux prix des maisons car les propriétés possédant les valeurs vénales les plus faibles sont plus lourdement taxées que celles ayant des valeurs vénales les plus élevées. Ceci provient d'observation du taux brut de capitalisation qui correspond à 4% pour les résidences les plus taxées à un ratio de 0,5 % pour les moins taxées.

Les auteurs font référence aux sources de distorsions et les causes probables d'écart entre les valeurs locatives et les valeurs vénales. Ils expliquent aussi l'effet d'une mise à niveau des évaluations sur les déplacements fiscaux et son coût politique probable.

Je vous invite à lire attentivement cet article et souhaite que certains éléments de ce texte vous convainquent que la révision de la fiscalité municipale doit être un processus continu.

Pierre Huot



DUNTON RAINVILLE
— AVOCATS —

LA FORCE D'UNE PASSION

170 personnes à votre service dont plus de 90 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 LAVAL LONGUEUIL BLAINVILLE JOLIETTE (514) 866-8743

L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC :

L'INSPECTION EN ÉVALUATION MUNICIPALE :

BILAN & PERSPECTIVES



Christiane Guimond É.A. coordonnatrice aux affaires professionnelles et Pierre Potvin É.A. président de l'OÉAQ

L'ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

L'INSPECTION EN ÉVALUATION MUNICIPALE : BILAN & PERSPECTIVES

Texte tiré de la conférence présentée par M. Pierre Potvin, É.A., président de l'OÉAQ et Mme Christiane Guimond, É.A., coordonnatrice aux affaires professionnelles lors du congrès de l'AEMQ Lac Delage, mai 2005

En 2003, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) et le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) concluaient un partenariat qui prévoyait la mise en place d'un programme d'inspection professionnelle de rôles d'évaluation municipale. En quoi consiste ce programme d'inspection ? Quels travaux ont été effectués à ce jour et comment ? Voilà les questions auxquelles nous souhaitons vous répondre.

En effet, l'objectif de cette communication est de démystifier le processus d'inspection professionnelle, clarifier le processus utilisé lors d'une inspection professionnelle en

milieu municipal et présenter les résultats des constatations faites par l'Ordre lors des inspections.

Nous traiterons dans un premier temps du contexte et du cheminement des interventions de l'Ordre en matière d'inspection, et ensuite nous expliquerons comment, en pratique, se déroule le processus d'inspection professionnelle en matière d'évaluation foncière.

PARTIE 1 : contexte & cheminement.

1.1 : Partenariat avec le MAMR

Le programme d'inspection professionnelle en matière d'évaluation foncière origine d'un partenariat conclu entre le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) et l'OEAQ. Ce partenariat comprend plusieurs volets qui visent l'amélioration de la pratique, en lien avec nos mandats respectifs. En effet, le ministère a pour mission de s'assurer que le système québécois d'évaluation foncière produit des valeurs équitables et l'OEAQ a pour mission la protection du public, en assurant la qualité des gestes professionnels posés par ses membres, notamment via le pouvoir qui lui est donné de procéder à des inspections professionnelles.

Les deux entités se sont associées pour que l'Ordre réalise dix inspections de rôles sur une période couvrant deux exercices financiers (2003-04 et 2004-05), celles-ci devant être effectuées au sein de divers types d'organisations, soit les rôles produits par les firmes privées, par des employés permanents des villes ou des MRC, ou par la collaboration des deux. Une inspection dans l'une des grandes villes (100 000 habitants et plus) était également prévue.

En ce qui concerne l'envergure du partenariat, on retrouve parmi les dix signataires inspectés, neuf MRC et une grande ville. L'échantillonnage représente 125 rôles d'évaluation soit 11% des rôles du territoire québécois. Il s'agit en fait de 189 348 unités d'évaluation ou en moyenne 1 527 unités d'évaluation par rôle inspecté, en excluant la grande ville. La plupart des unités d'évaluation sont des résidences, des chalets, des terrains vacants et des terres agricoles.

1.2 : Cadre législatif et réglementaire

Tous les ordres professionnels sont tenus de réaliser annuellement un programme de surveillance générale de l'exercice de la profession. Ce programme, qu'on appelle plus familièrement le programme d'inspection professionnelle, est régi par différentes lois et réglementations telles que le *Code des professions*, le *Règlement sur le comité d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* et le *Règlement sur les stages de perfectionnement de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec*.

Plus spécifiquement, l'inspection en matière d'évaluation municipale s'articule autour de la *Loi sur la fiscalité municipale* bien sûr, mais aussi, des différents règlements afférents, de même que du *Manuel d'évaluation foncière du Québec* et du *Guide de pratique professionnelle des évaluateurs agréés*, soit les normes 19, 20, 21 et 22.

Tel que mentionné précédemment, l'objectif ici est de faire le bilan de trois ans d'inspection en milieu municipal, mais aussi de démystifier l'intervention de l'Ordre qui peut parfois inspirer certaines craintes bien légitimes. Il est normal qu'un professionnel ne se sente pas très à l'aise avec le fait qu'un représentant de son ordre professionnel vienne fouiller dans ses dossiers et analyser son travail.

D'emblée, il faut préciser que le rôle de l'inspecteur n'est pas de trouver des fautes à tout prix ou d'empêcher un professionnel d'exercer sa profession. Il faut voir cet exercice comme un service rendu aux membres d'un ordre, une sorte de consultation privée. Il faut bien spécifier ici que le programme d'inspection professionnelle est un outil d'amélioration et d'uniformisation de l'exercice de la profession d'évaluateur agréé. D'ailleurs, dans la majorité des cas, cela se passe très bien et plusieurs évaluateurs expriment leur satisfaction au terme de l'exercice.

Une visite d'inspection peut provenir de deux sources principales : soit le professionnel a été identifié, généralement de façon aléatoire, dans le cadre du programme général soit il a fait l'objet d'une demande d'enquête particulière faite par le syndic, le Bureau, le Comité administratif de l'Ordre ou encore, le Comité d'inspection professionnelle (CIP) ou un de ses membres. C'est le cas lorsque des renseignements permettent de croire qu'il peut y avoir un problème relié à l'incompétence chez un membre. Il faut préciser que ces cas constituent une minorité dans l'ensemble des inspections faites par l'Ordre.

1.3 : Processus et démarche

Le tableau 1 présente un schéma du cheminement de l'inspection professionnelle. En résumé, le processus est le suivant :

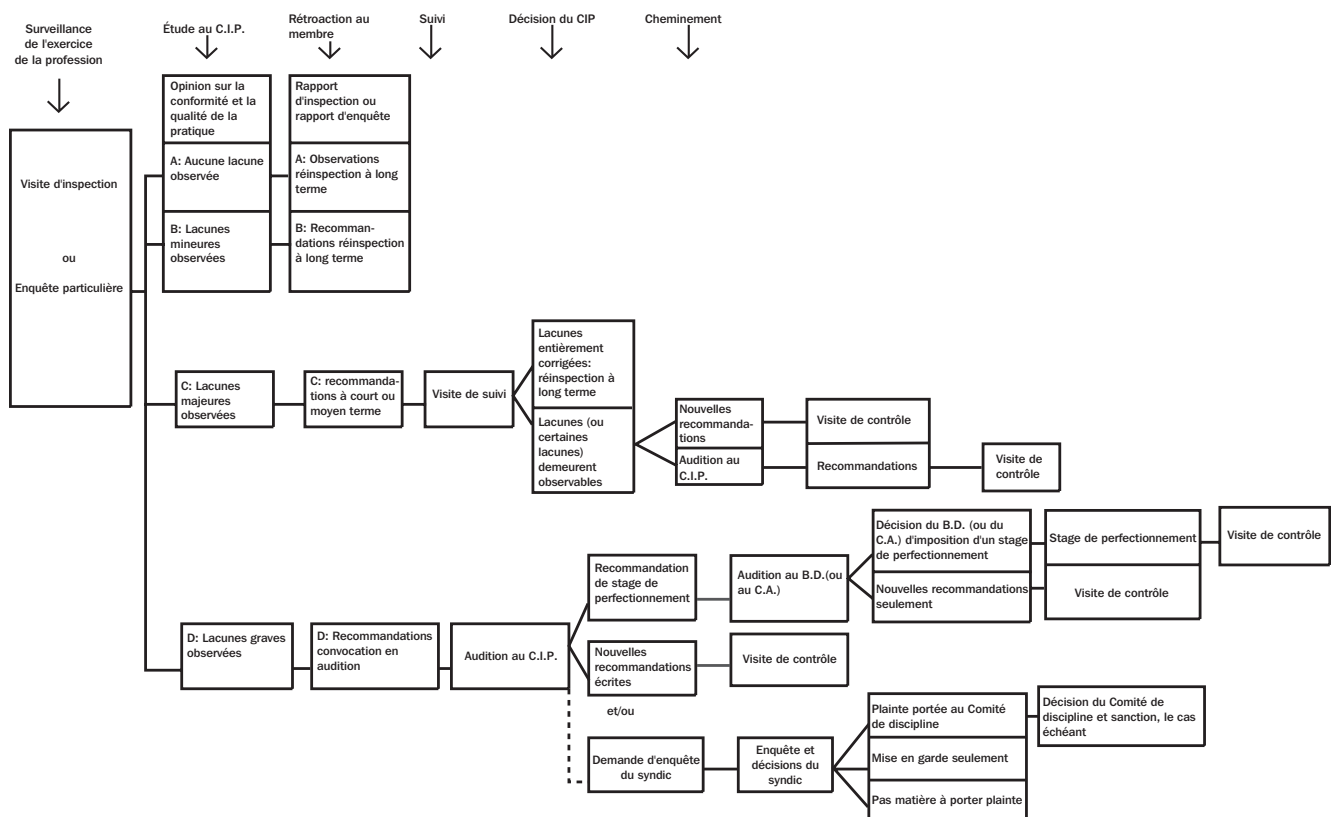
- Il y a d'abord une visite d'inspection faite auprès d'un membre prévenu à l'avance pour qu'il puisse se préparer.
- Suite à la rencontre d'inspection, l'inspecteur dépose un rapport préliminaire au Comité d'inspection professionnelle pour étude.



- Si le rapport conclut à aucune lacune ou à des lacunes mineures, le rapport final comportant quelques recommandations est envoyé au membre.
- Lorsque des lacunes plus importantes sont relevées, le processus est le même, mais une visite de suivi est prévue afin de s'assurer que ces lacunes seront corrigées.
- Lorsque des lacunes graves sont observées, les recommandations peuvent varier de la proposition de mesures de correction jusqu'à l'imposition d'un cours ou d'un stage de perfectionnement.

Il est important de savoir que, dans ce cas, la réglementation de l'Ordre prévoit que ce processus doit être équitable et permettre à tous - évaluateurs et représentants de l'Ordre - de faire valoir leur point de vue afin d'en arriver à des solutions « gagnantes » pour tous. Ainsi, des rencontres et des auditions sont prévues avec l'évaluateur concerné afin de bien comprendre son point de vue et d'établir les meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration de sa pratique. De plus, la recommandation du CIP doit être revue par le Comité administratif de l'Ordre et à chacune de ces étapes, l'évaluateur peut compléter et expliquer son dossier et s'il y a lieu, apporter des correctifs.

Processus d'inspection professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec



Une inspection en milieu municipal dure trois jours, le temps nécessaire pour constater la qualité du travail professionnel de l'évaluateur agréé de même que pour vérifier si toutes les étapes conduisant au dépôt du rôle sont correctement réalisées. L'évaluateur concerné reçoit préalablement à cette inspection (soit au moins 15 jours avant) un questionnaire permettant d'obtenir une vue d'ensemble de sa pratique et de connaître le profil des rôles qui seront sous analyse. L'inspecteur s'assure alors que les gestes posés par l'évaluateur respectent les normes de pratique professionnelle, la *Loi sur la fiscalité municipale* et les différents règlements afférents. Il analyse chacune des étapes du processus de confection et de tenue à jour du rôle, en portant une attention particulière aux fichiers permanents, à la concordance des dossiers d'évaluation et à la pertinence des gestes professionnels posés ainsi qu'à l'analyse des résultats.

Tout au long de sa visite, l'inspecteur remplit un formulaire de vérification qui lui permettra de rédiger son rapport. Le rapport de l'inspecteur inclut ses commentaires tant sur la qualité du geste professionnel de l'évaluateur agréé que sur le processus de confection du rôle analysé et il mentionne les forces et les faiblesses observées. Ce rapport sera ensuite transmis au CIP, accompagné des différents documents recueillis lors de l'inspection permettant aux membres du CIP de procéder à une révision et une analyse éclairée afin de formuler des observations et des recommandations.

Le rapport final incluant ces recommandations est ensuite transmis à l'évaluateur de même que, s'il y a lieu, l'intention d'un suivi afin de s'assurer de la mise en application des recommandations du CIP.

Il faut souligner un élément important : l'ensemble de cet exercice d'inspection et d'analyse est totalement confidentiel. Autrement dit, seuls le membre inspecté et

les instances concernées au sein de l'Ordre connaissent les résultats d'une inspection. L'information est publique seulement dans les cas très rares où la pratique d'un membre est à ce point déficiente qu'il faille limiter sa pratique ou lui retirer son permis.

PARTIE II : EN PRATIQUE :

La présente partie tracera les grandes lignes des forces et faiblesses constatées par l'inspecteur de l'OEAQ jusqu'à ce jour et le type de recommandations que le CIP peut entrevoir dans de telles circonstances. Comme nous l'avons mentionné, l'inspection en milieu municipal a pour principal objectif la vérification de la qualité du travail de l'évaluateur. Par le fait même, lors de sa visite, l'inspecteur s'assure que toutes les étapes du processus d'évaluation municipale sont adéquatement suivies par le professionnel.

2.1 : Processus d'évaluation municipale (tableau 2)

Le processus est composé des quatre étapes suivantes:

- 1) Les fichiers permanents
- 2) Les gestes professionnels ponctuels
- 3) Les gestes administratifs ponctuels
- 4) des résultats obtenus et des décisions à prendre par l'évaluateur agréé

Chaque étape est analysée par l'inspecteur avec l'aide de l'évaluateur signataire. Il peut aussi arriver que l'inspecteur rencontre plus d'un évaluateur agréé ainsi que des techniciens. À chaque étape, l'évaluateur doit expliquer le processus qu'il utilise et motiver ses décisions.



*La Société d'Analyse
Immobilière D.M. Inc.*
Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Maillé, 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



LE GROUPE
MORIN ROY
S.E.N.C.

ÉVALUATEURS AGRÉÉS

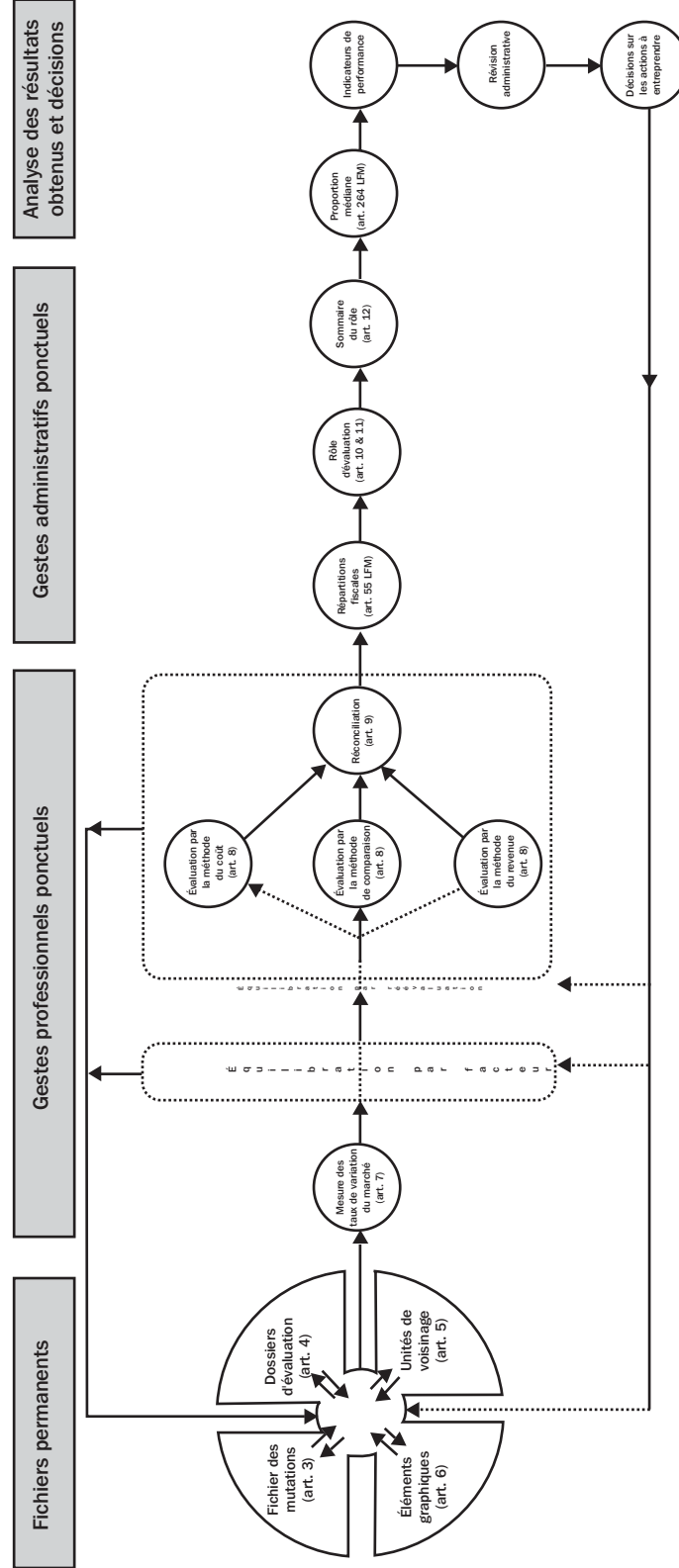
Jean Roy, É.A.
PRÉSIDENT

688, rue Prospect
Sherbrooke (Québec)
J1H 1A8

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

LE PROCESSUS D'ÉVALUATION FONCIÈRE MUNICIPALE

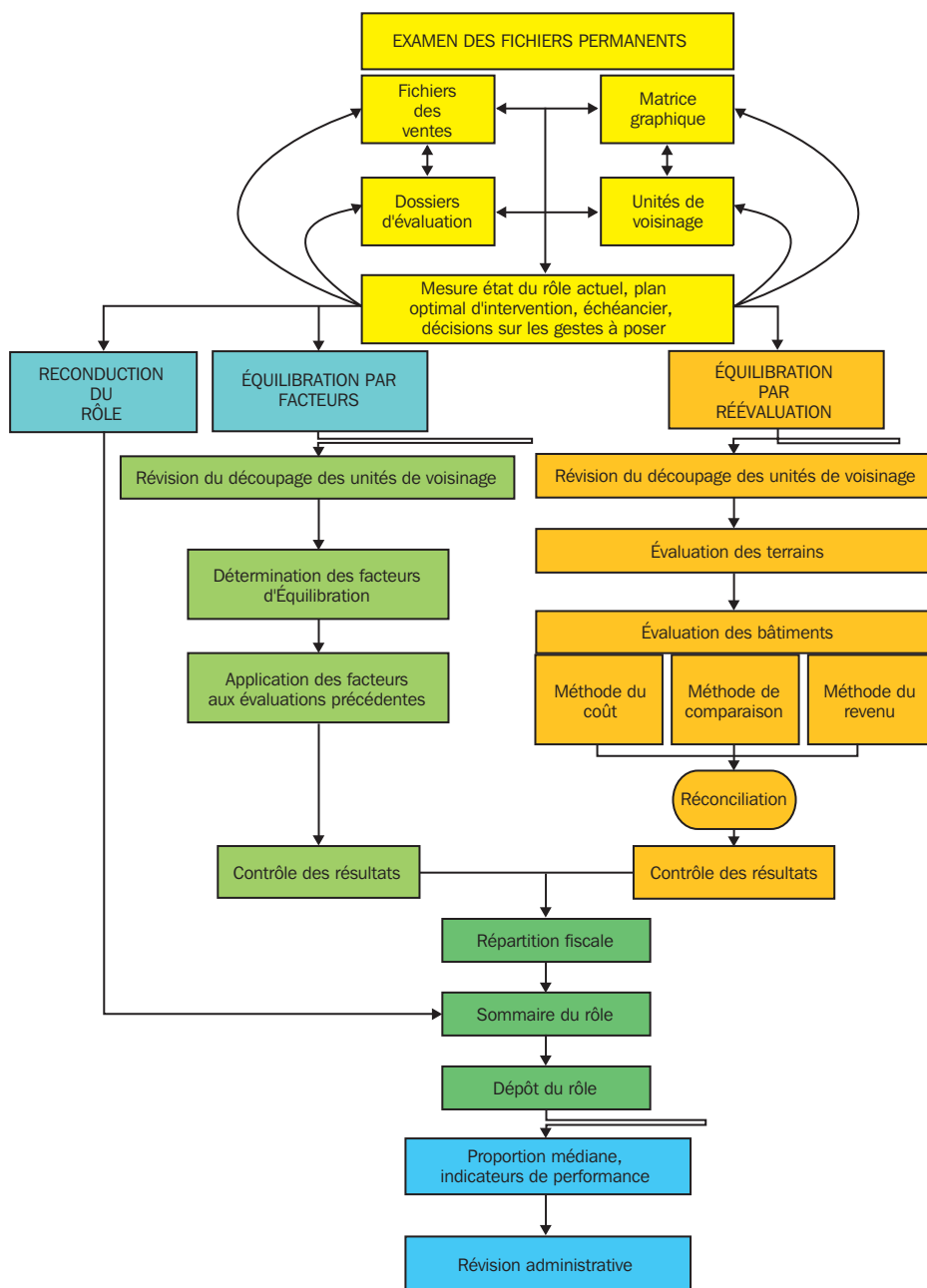
Représentation schématique des éléments de base prescrits par la loi et la réglementation pour assurer la transparence et le dynamisme des rôles d'évaluation foncière utilisés au Québec



Le tableau 3 schématise les différentes étapes du processus d'évaluation et détaille de manière plus approfondie les « gestes professionnels » qui doivent être traités par l'évaluateur.

En fonction de la taille de la municipalité, l'évaluateur doit mesurer l'état du rôle, faire un plan d'intervention et décider du geste à poser, soit la reconduction du rôle, l'équilibrage par facteurs ou l'équilibrage par réévaluation (application des méthodes d'évaluation).

ÉQUILIBRATION DU RÔLE TRIENNAL FONCIER



2.2 : Principales observations

Tel que décrit précédemment, pour chaque inspection un rapport est rédigé à l'intention de l'évaluateur agréé faisant l'objet de la vérification. Ce rapport résume la méthodologie employée par l'évaluateur pour établir les valeurs portées au rôle. Un tableau énumérant les forces et faiblesses décelées lors de l'inspection complète la version préliminaire du rapport de l'inspecteur qui est par la suite acheminé au CIP.

Voici les principales forces et faiblesses remarquées lors des inspections.

1^{ère} étape du processus : l'établissement des fichiers permanents

Les forces :

L'environnement de travail est satisfaisant ;

- On constate généralement une bonne connaissance du territoire ;
- On constate généralement une bonne coordination au sein du service d'évaluation;
- Les actes translatifs proviennent du BPD électroniquement;
- Plusieurs formulaires « maison » ont été développés et sont utilisés pour qualifier les ventes;
- La majorité des dossiers d'évaluation sont adéquatement conservés, soit en copie papier et/ou copie informatisée;
- Les pages 2 et 3 des fiches résidentielles et non résidentielles sont adéquatement complétées et mises à jour;
- Les techniciens et les inspecteurs sont pour la plupart des gens expérimentés;
- Les matrices graphiques sont mises à jour sur une base continue;
- Les unités de voisinage apparaissent sur les matrices graphiques.

Les faiblesses:

- Les données relevées sur les avis de mutation immobilière ne sont pas toujours validées auprès du vendeur ou de l'acheteur (dans certains cas l'interprétation des montants transigés se fait à « distance » par le technicien);

- Le traitement des données (manuel et informatique) manque d'uniformité;
- Il manque de ressources technologiques pour assurer un travail de qualité;
- On constate une méconnaissance de l'informatique tant pour certains évaluateurs que pour les techniciens;
- La description des unités de voisinage est incomplète et parfois inexistante.

2^e étape du processus : Les gestes professionnels

Les forces:

- La majorité des évaluateurs tentent de déterminer un taux de variation dans le temps;
- Les analyses peuvent couvrir un plus large bassin afin d'obtenir des résultats plus cohérents;
- Les analyses des terrains vacants se font par unité de voisinage ou par regroupement d'unités similaires ;
- Les taux retenus dans le cas des terres agricoles et forestières tiennent compte du type de sol et d'essence d'arbres;
- La méthode du coût est employée partout (sauf exception – ex : condo), le suivi des permis de construction est adéquat, la mise à jour des calculs est faite sur une base continue ;
- Généralement, les facteurs de conversion et économique proviennent du marché.

Les faiblesses :

- Dans certains cas, aucune analyse n'est faite pour déterminer la variation du marché dans le temps ;
- Les facteurs de rajustements pour les terrains vacants ne sont pas tirés du marché;
- Dans le cas des terres agricoles et forestières, les ventes ne sont pas enquêtées et les tableaux d'analyse sont incomplets;
- Les conclusions manquent de transparence;
- Certaines fiches de calcul pour l'application de la méthode du coût sont toujours en base de calcul 1972, certains rôles contiennent des fiches à la fois en base 1983 et 1997;

- Les dépréciations physiques et les désuétudes économiques ne proviennent pas du marché;
- Les méthodes du revenu et de comparaison ne sont pas utilisées;
- Les données économiques ne sont pas recueillies. Lorsqu'elles le sont, elles ne sont pas utilisées.

3^e étape : Les gestes administratifs

L'inspecteur passera peu de temps à l'analyse de cette étape puisqu'elle est en partie supervisée par le MAMR. Nous ne traiterons pas de cette étape dans la présente conférence.

4^e étape : Analyse des résultats obtenus et décisions

Les forces:

- Les dix indicateurs de performance du MAMR ainsi que la proportion médiane du rôle sont, dans la plupart des cas, conformes aux critères;
- Lors des demandes de révision de valeurs, l'évaluateur procède généralement à une analyse plus approfondie du dossier en question; dans bien des cas, il complétera les analyses, il motivera adéquatement les taux et les facteurs retenus de même que les conclusions auxquelles il arrive.

Les faiblesses :

- Les inspections dénotent un manque de contrôle quant aux médianes et aux écarts types catégoriels ;
- Concernant les décisions sur les actions à prendre, nous constatons que l'absence de tableaux de bord et de moyens de contrôle efficaces entraîne des prises de décision de dernière minute qui manquent parfois de justifications ;
- Les outils d'aide à la décision sont souvent inexistants,
- Lorsque l'évaluateur signataire de rôle délègue trop de responsabilités à ses employés (non évaluateurs) et s'il ne fait pas une supervision adéquate de l'évolution du rôle, il ne peut pas agir promptement.

2.3 : Recommandations du CIP :

À la lecture du rapport préliminaire et des documents provenant de l'inspection, le CIP procède à l'analyse du dossier et formule ses recommandations. Il peut arriver que des documents supplémentaires soient exigés. Voici quelques exemples de recommandations que le comité peut apporter à l'évaluateur agréé sur ses travaux d'évaluation.

Informatique:

- Parfaire ses connaissances dans l'application du système informatique en place;
- Suivre des cours de formation sur les logiciels courants (ex: Excel);
- Assurer un suivi adéquat du transfert des données lors d'implantation de nouvelles plates formes informatiques ou nouveaux logiciels;
- Assurer une formation adéquate auprès des employés et élaborer des procédures écrites.

Fichiers permanents:

- Mettre en place un suivi plus systématique concernant l'inspection des propriétés;
- Poursuivre la conversion des calculs en base 1997 le plus rapidement possible.

Enquêtes des données du marché :

- Mettre en place une politique d'investigation des ventes ;
- Tenter de déterminer les taux de variation du marché par catégories de propriétés (vacants, construits).

Analyses du marché :

- Appuyer les conclusions sur les données du marché ;
- Faire des analyses plus complètes ;
- Faire preuve d'une plus grande rigueur dans l'analyse des terrains;
- Réviser les tables de rajustements qui ne sont pas tirées du marché ou qui ne sont pas actualisées;
- Procéder à des analyses de données paritaires pour établir les tables de dépréciations et les divers facteurs de rajustements;
- Recueillir les données économiques des propriétés à revenus;

- Utiliser la méthode de comparaison et/ou de revenu lorsque le type de propriétés le requiert.

Mesures de contrôle :

- S'assurer que le *Guide de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* soient respectées (les normes 19 à 22);
- Mettre en place des moyens de contrôle efficaces pour un suivi adéquat des travaux effectués et de ceux à prévoir;
- Suivre l'évolution des médianes et des écarts types catégoriels sur une base continue.

CONCLUSION :

Le constat qui s'impose après cette première tournée d'inspection est qu'il y a d'importants besoins chez les évaluateurs municipaux, tant au niveau de l'information que de la formation. D'ailleurs, puisque la réponse à ces besoins constitue une priorité, le Bureau de l'Ordre a adopté un budget à cet effet.

Ainsi, la mise en place d'un programme de formation spécifique à l'évaluation municipale est amorcée, en plus des activités plus ponctuelles en fonction des sujets d'actualité, comme la formation sur le *Guide de dépréciation des*

bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale (octobre 2005).

Au cours de la prochaine année, l'Ordre compte aussi développer un service d'accompagnement pour les évaluateurs municipaux qui auraient besoin de l'aide externe d'un collègue. Enfin, des réflexions ont été entamées sur la pertinence de mettre en place des mesures pour favoriser l'échange d'information entre évaluateurs, telles qu'un forum électronique.

Nous vous invitons donc à collaborer à ces travaux qui seront réalisés par et pour les évaluateurs municipaux.

Il est à noter que cette conférence date de mai 2005 et que depuis, le programme d'inspection professionnelle axé spécifiquement sur les travaux d'évaluation des signataires de rôles est terminé. Un rapport global des interventions dans ce milieu a été soumis au MAMR en juillet 2005 et les constats des dernières inspections municipales ne font qu'appuyer les résultats identifiés lors de la conférence de mai 2005.

Pour les exercices financiers à venir, le programme d'inspection professionnelle comprend des inspections dans le domaine municipal qui auront pour objectif de procéder aux visites de suivi ainsi que de faire des enquêtes particulières à la demande du syndic de l'Ordre. Des inspections régulières sont également prévues à court et moyen termes.



**Joli-Cœur, Lacasse
Geoffrion, Jetté, St-Pierre**
AVOCATS

Un monde de compétences

www.jolicoeurlacasse.com

MONTREAL
2001, avenue McGill College
Bureau 900, Montreal (Quebec) H3A 3G1
TEL: (514) 873-2800 • Téléc.: (514) 871-8333

QUÉBEC
1134, chemin St Louis
Bureau 600, Québec (Québec) G1S 1E5
TEL: (418) 681-7007 • Téléc.: (418) 680-7300

TROIS-RIVIÈRES
1500, rue Royale
Bureau 450, Trois-Rivières (Québec) G9A 1G6
TEL: (819) 379-3331 • Téléc.: (819) 379-3624

- **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 → c'est aussi notre métier**
- Expropriation
- Hypothèque légale
- Obligations découlant de la vente
- Protection du territoire agricole
- Servitudes

Membre du Pannone Law Group s.e.i.a.: www.plg-gele.com

Berlin, Dresde, Munich, Bruxelles, Luxembourg, Rio de Janeiro, Sao Paulo, Barcelone, Madrid, Paris, Lyon, Londres, Manchester, Milan, Rome, Rotterdam, Andorre, Genève, Lishonne

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC – SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

Section des affaires immobilières

Date : 15 septembre 2005

Dossiers : SAI-Q-113613-0412 / SAI-Q-113615-0412

Membre du Tribunal :

Guy Martineau, évaluateur agréé

COSTCO WHOLESale CANADA LTD

Partie requérante

c.

VILLE DE TROIS-RIVIÈRES

Partie intimée

DÉCISION

[1] Le 9 décembre 2004, le Tribunal est saisi de deux recours formés par Costco Wholesale Canada Ltd (Costco) à l'encontre d'autant de décisions de l'évaluateur municipal refusant de modifier les inscriptions de la valeur au rôle d'évaluation foncière de même qu'au rôle de la valeur locative, à la suite de demandes de révision administrative.

[2] Les recours en question portent sur l'exactitude des inscriptions de valeur pour l'unité d'évaluation et l'établissement d'entreprise dont les caractéristiques sont les suivantes :

Numéros de matricule : 7632-24-7448 et
7632-24-7448-0000-0100

Unité d'évaluation : 3000, boulevard des Récollets

Rôle d'évaluation contesté : Triennal 2004-2005-2006

Valeurs inscrites au rôle

foncier :	Terrain :	4 172 300 \$
	Bâtiment :	5 495 300 \$
	Total :	9 667 600 \$

Valeur inscrite au rôle locatif : 1 446 900 \$

Proportion médiane : 100 %

Facteur comparatif : 1,00

Valeur uniformisée au foncier : 9 667 600 \$

Valeur uniformisée au locatif : 1 446 900 \$

[3] Cette unité d'évaluation, située au 3000, boulevard des Récollets à Trois-Rivières, est constituée d'un vaste terrain d'une superficie de 59 603,8 mètres carrés. On y retrouve un magasin-entrepôt d'un étage avec mezzanine qui compte une aire d'entreposage de 113 862 pieds carrés ^[1]. La façade de ce magasin est dotée d'une grande marquise d'une superficie de 830,7 mètres carrés. Également, on recense six quais de chargement dans la partie latérale ouest de ce magasin. Enfin, on peut dénombrer un total de 698 places extérieures de stationnement.

[4] Ce magasin-entrepôt est exploité par Costco qui, après avoir lui-même fait construire ce bâtiment en 1992, l'occupe depuis comme établissement d'entreprise.

[5] Les évaluateurs des parties, soit M. Marc Lachaine, É.A., A.A.C.I., pour la requérante et M. Jocelyn Potvin, É.A., pour l'intimée, s'accordent pour retenir que l'usage actuel de la majeure partie de la propriété de Costco, comme magasin-entrepôt, constitue l'usage le meilleur et le plus profitable.

[6] De plus, ils s'entendent pour considérer qu'une partie du terrain de cette unité d'évaluation est susceptible, à court terme, de se développer, et ce, malgré une importante différence au sujet de la superficie de cette parcelle.

[7] Ils estiment que cette différence n'influe pas comme tel

[1] I-1.

[7] Ils estiment que cette différence n'influe pas comme tel sur la valeur puisque la valeur de l'ensemble du terrain de Costco, soit 4 172 300 \$, est admise. À ce sujet, le Tribunal retient de cette admission que la valeur admise a le mérite de prendre en compte l'ensemble des caractéristiques intrinsèques du terrain en cause, en l'occurrence sa configuration particulière et les servitudes qui l'affectent. Comme on pourra le constater ultérieurement, il n'est donc pas orthodoxe de vouloir ensuite, sous le vocable désuétude de localisation, déprécier le bâtiment existant de Costco en raison de l'un des attributs du terrain, notamment sa configuration irrégulière.

[8] D'autres admissions font consensus. Elles concernent les éléments ci-après énumérés :

- superficie locative de l'établissement d'entreprise 104 090 pieds carrés
- valeur contributive des améliorations d'emplacement 101 200 \$
- vacances et mauvaises créances 10 %
- pourcentage attribuable aux dépenses non récupérables 2,5 %
- taux global d'actualisation 10,5 %
- valeurs des équipements 492 800 \$

[9] En substance, Costco souhaite que la valeur foncière de son unité d'évaluation soit réduite à 8 200 000 \$ et la valeur locative à 1 090 000 \$.

[10] Pour sa part, l'intimée, après avoir procédé à une vérification des valeurs contestées, conclut à une sous-évaluation et propose donc de hausser la valeur foncière de l'unité d'évaluation en cause à 10 628 600 \$ et la valeur locative de l'établissement d'entreprise de Costco à 1 520 700 \$.

[11] Il importe également de spécifier qu'à la demande des parties, le Tribunal a effectué, en leur présence, une visite des lieux. Cette visite s'est faite le 14 juin 2005.

[12] Enfin, il y eut preuve commune, et ce, tant pour la valeur foncière que pour la valeur locative.

[13] En cours d'audience, le Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 151 de la *Loi sur la justice administrative* (LJA)^[2], a d'abord émis, le 13 juin 2005, des ordonnances de confidentialité qui visaient les pièces produites sous les cotes R-1 et R-7 de même que les témoignages qui s'y rattachent. Les 15 et 16 juin suivants, de semblables ordonnances furent également rendues en regard des pièces déposées sous R-8 (15 juin), I-15, I-21 et I-22 (16 juin).

[14] Enfin, le 17 juin, de nouvelles ordonnances sont émises. Elles visent les documents produits sous R-16, R-17 de même que R-18. Ces ordonnances sont notées au procès-verbal de chacune des journées où elles furent prononcées.

[15] En ce qui regarde le choix des méthodes d'évaluation afin d'établir la valeur du magasin-entrepôt de Costco, les évaluateurs des parties ont eu recours aux trois méthodes reconnues que sont la comparaison, le revenu et le coût.

[16] Au chapitre de l'application de la méthode de comparaison, le principal élément de désaccord concerne le choix et le traitement des comparables retenues et analysées.

[17] L'application de la méthode du revenu ne laisse qu'un point de discorde, soit la mesure du revenu net stabilisé.

[18] L'écart entre les résultats de valeur obtenus ne s'explique que par une variation du taux de location considéré par chacun. À ce sujet, le témoignage de l'évaluateur de la requérante, notamment lorsqu'il commente son estimation finale de la valeur, consiste à dire que « *l'immeuble actuel ne répond pas aux conditions du marché* » alors que du côté de l'évaluateur de l'intimée, sa position est toute autre. Il estime que, non seulement l'usage actuel de la propriété de Costco est le meilleur et le plus avantageux, mais que la situation de celle-ci, sur l'artère la plus en demande dans la municipalité, influe grandement sur sa valeur^[3].

[19] Dans le cas de la méthode du coût, mis à part le terrain et la valeur contributive des améliorations au sol, il ne subsiste qu'un léger différend sur le plan du calcul du coût neuf de remplacement.

[20] Par contre, le désaccord est plus marqué pour l'appréciation de la détérioration physique incurable de même que pour la mesure de la désuétude externe de localisation et celle du marché.

[21] Les experts en présence, s'accordent cependant afin de ne pas considérer de désuétude fonctionnelle au bâtiment de Costco.

[2] L.R.Q., c. J-3.

[3] I-14A, 35.

[22] Avant même de se pencher davantage sur ces principaux points en litige, le Tribunal indique qu'il considère pour le moins surprenant l'écart de valeur d'un peu plus d'un million de dollars qu'il peut observer entre les indications de valeur tirées par l'évaluateur de l'intimée de l'application de ses méthodes de parité et du revenu avec le résultat provenant du coût. Ce constat est d'autant plus frappant que l'évaluateur de l'intimée a jugé bon de ne considérer aucune forme de désuétude pour le magasin-entrepôt de Costco.

[23] Pareille inconsistance est d'autant plus questionnable quand on sait que de façon générale, pour un bâtiment peu âgé, le bâtiment de Costco n'a que dix ans, l'indication de la valeur résultant de l'application d'une méthode du coût a généralement tendance à établir la limite supérieure de la valeur.

[24] Peut-on croire qu'en raison de la situation de la propriété de Costco dans le secteur commercial le plus recherché de la ville de Trois-Rivières^[4] les conditions du marché immobilier font en sorte que les taux de location payés ou encore les prix de revient des propriétés de ce secteur sont à ce point inhabituels que les résultats des méthodes de revenu et de comparaison procurent des indications de la valeur nettement plus élevées! Ainsi, est-il démontré que la vigueur du marché est telle qu'un investisseur avisé paierait plus cher pour un bien que son coût de reconstruction à neuf? S'il faut en croire l'évaluateur de l'intimée, c'est le constat qu'il propose. En effet, si l'on distrait de son opinion de valeur (10 628 600 \$) fondée sur la méthode du revenu, les montants admis pour le terrain (4 172 300 \$), les équipements (492 800 \$) et les améliorations au sol (101 200 \$), l'on en arrive à une valeur de bâtiment de 5 862 300 \$ laquelle est supérieure au coût non déprécié de M. Potvin, soit 5 785 875 \$.

[25] Au surplus, comment concilier les opinions de deux experts-évaluateurs qui, pour un même établissement d'entreprise, identifient des taux de location aussi différents. Ainsi, alors que l'évaluateur de la requérante retient un taux de location de 8,50 \$ du pied carré, celui de l'intimée utilise plutôt un taux de 11 \$ du pied carré.

[26] Dans l'immédiat, le Tribunal ne peut départager les opinions des évaluateurs des parties et ce n'est qu'au terme de l'examen du mérite respectif à accorder aux rapports d'évaluation produits que le Tribunal sera à même de faire la part des choses et de retenir la position qui lui semble la plus circonstanciée et la plus déterminante.

La valeur foncière

La méthode de comparaison : moyen direct

[27] Tel que le tout appert du rapport d'expertise de l'évaluateur de la requérante, ce dernier retient un taux de 75 \$ du pied carré basé sur l'étude de trois transactions^[5] relevées en 2003 et 2004. L'application de ce taux à la superficie locative de 104 090 pieds carrés lui procure un résultat de 7 806 750 \$ lequel, rajusté d'une valeur de 325 000 \$ pour le terrain excédentaire, l'amène à une indication de valeur de 8 130 000 \$ par cette méthode.

[28] L'évaluateur de l'intimée présente, pour sa part, une étude qui semble plus complète et qui porte sur six ventes datant également de 2003 et 2004. On y retrouve en réalité qu'une seule vente commune aux deux évaluateurs, soit la vente du Centre Maxi du 5875-6055, boulevard Jean XXIII à Trois-Rivières. L'on réfère ici à la vente 1 de l'évaluateur Lachaine et à la vente 3 de l'évaluateur Potvin, dont l'analyse s'est toutefois effectuée sur une base fort différente, et ce, même si les indicateurs de marché que ces experts-évaluateurs en dégagent sont assez semblables. En effet, alors que M. Lachaine détermine un prix rajusté de 77,24 \$ en fonction cependant d'un rajustement basé sur le revenu, M. Potvin, pour sa part, obtient un prix de 75,50 \$ rajusté non pas sur une base de revenu, mais selon son appréciation de la différence d'âge et de situation entre ces deux bâtiments. Au total, il rajuste d'un pourcentage de 28 % en chiffre absolu. L'on parle de 8 % pour l'âge et de 20 % pour la situation économique.

[29] Ensuite, il faut préciser que la vente 2 de l'évaluateur Lachaine, s'assimile aux ventes 1 et 2 de l'évaluateur Potvin. De fait, il s'agit de la vente de deux propriétés distinctes, soit le Carrefour Trois-Rivières Ouest et le Carrefour des Récollets, survenue le 24 octobre 2003 au prix de 35 225 000 \$. M. Potvin considère distinctement la vente du Carrefour Trois-Rivières Ouest (sa vente numéro 2) sous prétexte qu'il s'agit d'un centre commercial communautaire constitué de plusieurs petits locaux (autour de 87, excluant le Wal-Mart)^[6] pour ensuite ne retenir que les données du Carrefour des Récollets (sa vente identifiée 1) qui participe plus d'un centre de type mégacentre et qui compte quatre locataires.

[4] I-14A, 5.

[5] R-2, 34 et 35.

[6] I-14A, 17.

[30] Il est d'intérêt de spécifier qu'au moment de la vente, le Carrefour Trois-Rivières Ouest comptait 16 % d'inoccupation alors que le Carrefour des Récollets était, comme le sujet d'ailleurs, entièrement occupé. Il est également en preuve que le Carrefour Trois-Rivières Ouest était en déficit d'espaces de stationnement.

[31] La perspective d'analyse que s'est donnée M. Potvin, en considérant individuellement chacune de ces propriétés, demeure, en l'espèce, plus indiquée que ne l'est celle de considérer globalement ces deux entités. En effet, le profil économique du bâtiment de Costco risque davantage d'être représenté par un bâtiment de 64 130 pieds carrés occupés par quatre locataires que par un bâtiment de 460 143 pieds carrés occupé par 87 locataires^[7] et un terrain trois fois plus grand que celui en cause.

[32] Fait surprenant, il demeure qu'en fin de compte, peu importe que l'on considère cette vente comme un tout ou par partie, le prix au pied carré rajusté qu'elle indique est sensiblement le même. En effet, l'indication de 71,34 \$^[8] du pied carré obtenue par M. Lachaine s'assimile au prix de 71,12 \$^[9] dégagé par M. Potvin. Il demeure cependant qu'une fois de plus, les rajustements apportés à ces ventes reposent sur des bases différentes.

[33] L'évaluateur Lachaine utilise enfin comme comparable la vente du 800, Thibeau située au Cap-de-la-Madeleine. Il s'agit d'un immeuble autonome anciennement occupé par un marché d'alimentation (Provigo). Selon la preuve, il aurait été placé en vente il y a environ quatre ans. Au moment de cette vente, la bâtisse était inoccupée et un apport d'argent a été nécessaire afin d'aménager ce local.

[34] Cette indication détonne avec les deux autres comparables de l'évaluateur Lachaine, et ce, comme le démontre la faiblesse des indicateurs économiques qu'il en tire^[10]. L'aire louable du bâtiment de cette vente correspond à un peu plus du quart du bâtiment sujet. De toute évidence, elle s'avère hors marché si l'on considère tant sa situation que les données de comparaison qu'elle procure. Il s'agit d'une entité économique différente qui ne se compare aucunement à la propriété à évaluer. Il y a lieu de rejeter cette vente en raison du fait qu'elle présente une image tronquée de la propriété de Costco, et ce, même après que l'expert Lachaine en eut rajusté de 6,50 \$ le prix au pied carré d'aire louable.

[35] Par ailleurs, le Tribunal préfère écarter les ventes numérotées 4, 5 et 6 soumises par l'évaluateur Potvin. Comme elles concernent des propriétés localisées respectivement à Montréal, Saint-Hubert et Rosemère, elles pourraient fausser les résultats. En effet, comme la

prétention de la requérante vise à faire reconnaître la présence à Trois-Rivières de désuétudes externes de localisation et du marché, la considération de telles ventes est susceptible d'influencer la valeur recherchée. À ce point de vue d'ailleurs, le Tribunal constate que l'évaluateur Potvin a justement procédé à des rajustements empiriques de situation de 10 % pour Saint-Hubert et de 20 % pour Montréal^[11]. De tels rajustements tendent à indiquer que l'expert Potvin estime qu'il s'agit de marchés distincts pour lesquels un rajustement est nécessaire. En somme, il s'agit de marchés différents qui ne se comparent pas avec le bien à évaluer.

[36] En outre, la preuve révèle que ces ventes recèlent des considérations d'affaires susceptibles de compromettre toute comparaison avec la propriété de Costco afin d'en extraire un prix au pied carré. En effet, ces trois ventes du distributeur et détaillant de quincaillerie Rona doivent être regroupées avec plusieurs autres transactions qui forment un « Leaseback Transaction » de 102 800 000 \$^[12].

[37] Dès lors, dériver à partir de telles ventes un prix au pied carré à appliquer au bâtiment de Costco n'a rien de probant.

[38] Le Tribunal, au terme de l'appréciation de chacune des preuves offertes par les évaluateurs des parties, ne parvient pas, dans le cadre d'application de la méthode de comparaison, à se satisfaire du bien-fondé des indications de valeur présentées.

[39] D'abord, à la base du rajustement selon le revenu, effectué par l'évaluateur Lachaine pour ses trois comparables, se trouve le revenu net au pied carré de 776 381 \$ retrouvé lors de l'application de sa méthode du revenu. Ainsi, ce montant s'apparente au revenu net d'exploitation estimé pour le bâtiment de Costco^[13]. C'est ce même montant qui sert de fondement aux rajustements apportés par l'évaluateur Lachaine à chacune de ses trois comparables.

[40] Or, il est certain que si ce montant devait être modifié, que ce soit à la hausse ou à la baisse, s'en suivrait alors un inévitable effet d'entraînement sur les taux rajustés obtenus

[7] I-14B, annexe H.
[8] R-2, 35.
[9] I-14A, 15.
[10] Supra, note 6.
[11] I-14A, 15.
[12] R-15.
[13] R-2, 32.

de l'application de cette méthode. Pareil procédé circulaire ne peut être révélateur que si l'on est assuré d'avoir mesuré la véritable valeur locative du local à évaluer. Dans le présent cas, c'est justement ce point qui distingue les évaluateurs des parties. De plus, faut-il le rappeler, les pourcentages à appliquer de réserve pour inoccupation et mauvaises créances de même que les dépenses d'entretien structural et d'administration, fussent-elles admises par les parties, représentent néanmoins des estimations.

[41] Quoi qu'il en soit, le Tribunal partage entièrement le point de vue de M. Lachaine qui, en conciliation, ne retient pas la méthode de comparaison du fait qu'elle ne fournit qu'un « *ordre de grandeur de la valeur de la propriété à évaluer* »^[14]. D'ailleurs, lors de son témoignage, il en minimise davantage la portée en indiquant qu'elle est « *difficilement applicable ici en raison des nombreux rajustements* ».

[42] De même, en excluant les ventes 2, 4, 5 et 6 de l'évaluateur Potvin, le Tribunal constate qu'il ne lui reste que deux indices de marché, lesquels apportent un prix de l'ordre de 75 \$ du pied carré. Toutefois, ces deux ventes ne concernent pas des immeubles identiques à la propriété de Costco. Or, comme l'évaluateur Potvin en rajuste, dans une mesure relativement appréciable, les prix de vente, plus il se distance de ce que l'on a tantôt qualifié de preuve directe de valeur.

[43] En somme, un constat s'impose à ce stade : l'immeuble de Costco, en raison de ses caractéristiques propres, rend difficile la tâche d'un évaluateur de trouver sur le marché immobilier des propriétés qui soient vraiment comparables. En effet, non seulement le bâtiment de Costco appartient-il à un propriétaire occupant, mais au surplus, il fut conçu et aménagé par ce même propriétaire en vue de l'utilisation spécifique qu'il en fait. Un tel bâtiment, en raison de ses attributs physiques (sa hauteur et sa grandeur) et de la diversité qui le caractérise, peut plus difficilement être modifié ou adapté à un autre usage. Il n'est donc pas facile pour un évaluateur de trouver sur le marché de semblables immeubles qui font l'objet de vente, et ce, même comme a tenté, à bon escient d'ailleurs, de le faire l'évaluateur Potvin, en se rendant jusqu'à Montréal et les environs pour réussir à dénicher d'autres magasins-entrepôt axés dans le créneau différent de la quincaillerie et les matériaux de construction. N'eut été des réserves précédemment mentionnées par le Tribunal en regard de ces ventes, elles auraient certes constituées de bien meilleures comparables que des immeubles utilisés comme centre commercial.

[44] En définitive, comme le Tribunal doute de la similitude des bâtiments retenus comme comparables avec la propriété en cause, il ne croit pas que la méthode de comparaison procure, en l'espèce, un résultat valable de la valeur réelle recherchée pour l'établissement de Costco.

[45] En l'absence de ventes comparables et maintenant que se trouve établie la difficulté de mesurer la valeur d'un magasin-entrepôt par la méthode de comparaison sans avoir recours à la vente d'autres magasins du même type qui se seraient vendus sur le marché libre, il faut se demander s'il est maintenant plus approprié de rechercher, par un procédé paritaire, un loyer pour un tel type de bâtiment quand les comparables utilisés – en l'occurrence, des baux – diffèrent.

La méthode du revenu : moyen indirect

[46] Tant la doctrine que la jurisprudence s'accordent pour dire que la méthode du revenu demeure la plus indiquée afin de procéder au calcul de la valeur réelle d'une propriété susceptible de générer des revenus. Comme, en l'espèce, l'évaluateur de la requérante tente de faire reconnaître que le bâtiment en cause est affecté d'une désuétude externe de localisation de même que d'une désuétude externe du marché, cette méthode serait habituellement à privilégier. En effet, la mesure du revenu du marché des espaces susceptibles d'être loués devrait normalement prendre en compte l'incidence de l'obsolescence réclamée par la requérante.

[47] Le cheminement à la base de cet exercice de comparaison consiste, comme l'évaluateur Lachaine l'a mentionné, à établir le niveau de location de l'immeuble de Costco, avec tous ses attributs, et ce, dans l'hypothèse où son propriétaire ne l'occuperait pas, mais consentirait à le louer.

[48] D'abord, la superficie locative du bâtiment de Costco est de 104 090 pieds carrés. Or, force est de constater que, parmi l'ensemble des baux relevés par les experts-évaluateurs en présence, il n'y en n'a, en réalité, seulement que trois qui, dans un premier temps, pourraient s'avérer comparables à Costco. En effet, le Tribunal ne peut se convaincre de la pertinence de transposer, sans rajustements

[14] R-2, 38.

à la superficie locative de Costco, des baux de locaux dont les superficies varient de 13 330 pieds carrés à 54 084 pieds carrés. C'est notamment le cas des baux 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 retenus par l'évaluateur de l'intimée.

[49] Il importe en effet de rappeler que le bâtiment dont on cherche la valeur est un magasin-entrepôt dont la grande superficie constitue une caractéristique primordiale. D'ailleurs, il n'y a pas que la superficie à considérer. Il y a également la hauteur soit plus de 8 mètres^[15], ce qui est bien supérieur aux hauteurs de l'ordre de 6,5 mètres retrouvées pour les locaux retenus comme comparables.

[50] Pour un magasin-entrepôt, le volume d'entreposage constitue également un attribut recherché.

[51] Or, l'évaluateur de l'intimée n'effectue aucun rajustement pour ces éléments. Ainsi, même après constatation d'une variation de ses taux unitaires de location, qui se situent entre 8,79 \$ du pied carré et 14,18 \$ du pied carré, il soutient que la superficie des locaux n'a que très peu d'influence sur le taux de location. Pourtant, si l'on place en ordre croissant la superficie des 13 locaux qu'il retient, l'on constate facilement que les baux de Rona (bail n° 1) et du Wal-Mart (bail n° 7) indiquent des taux inférieurs aux autres. En effet, alors que ces derniers baux offrent des taux respectifs de 9,04 \$ et de 8,79 \$ du pied carré, les 11 autres baux font état de taux qui se situent entre 10 \$ et 14,18 \$ du pied carré.

[52] Ce constat revêt une importance capitale et rend alors un taux de location de 11 \$ du pied carré pour le bâtiment Costco un peu plus discutable. Voulant sans doute davantage étayer son opinion, l'évaluateur de l'intimée a élargi sa recherche de marché ce qui, en l'instance, a contribué à affaiblir la crédibilité de son résultat. Il est en effet plus difficile d'endosser pareil résultat après avoir observé qu'un taux de location de 11 \$ du pied carré s'adresse plutôt à un local d'une hauteur de l'ordre de 6,5 mètres et dont la superficie varie de 13 330 à 54 084 du pied carré et non à un magasin-entrepôt de plus de 8 mètres de hauteur, d'une superficie de 104 090 pieds carrés.

[53] En somme, tel que précédemment mentionné, seuls trois baux subsistent dont ceux du Rona l'entrepôt et du Wal-Mart utilisés conjointement par les évaluateurs au dossier de même que le bail du Zellers retenu seulement par l'évaluateur de la requérante.

[54] Le taux de location de 7,85 \$ du pied carré retrouvé au bail de Zellers fut convenu en 1982 soit 20 ans avant la date d'évaluation du 1^{er} juillet 2002. Il n'est donc plus d'actualité et ne constitue pas un indice fiable du taux de

location recherché pour Costco. Quant aux deux baux restants, le Tribunal, de la preuve recueillie à l'audience, ne croit pas en leur qualité comparative.

[55] D'abord, le bail du Rona date de décembre 1996. Selon la preuve, il concernait alors un magasin d'une superficie de 85 977 pieds carrés auquel, en 1998, fut greffé une section entrepôt de 25 000 pieds carrés. C'est à juste titre que l'évaluateur Lachaine ne se sert pas de ce bail en raison des considérations d'affaires qui le caractérisent. De même, le Tribunal n'est pas assuré de la représentativité du taux de location de 10,67 \$ calculé par l'évaluateur de l'intimée. Certes, comme l'a mentionné M. Potvin, il n'y a pas lieu de considérer que la portion entrepôt de ce commerce se louerait au même prix que celle aménagée en magasin, mais, en bout de ligne, le Tribunal se doit de constater que le loyer mensuel déclaré de 85 878 \$ est loin d'être prouvé, et ce, même après que les deux experts-évaluateurs aux dossiers eurent rencontré ensemble une représentante de Rona. En effet, il semble impossible d'être assuré du bien-fondé d'un tel montant à la lumière des lettres et de la télécopie d'une note transmise en octobre 1998 et retrouvées en annexe P du rapport de M. Potvin lesquels ajoutent encore davantage à la confusion déjà existante.

[56] Somme toute, le Tribunal doute du caractère probant de ce bail. Il est préférable de le mettre de côté.

[57] Maintenant, le bail de Wal-Mart devient-il le seul indice susceptible de fixer le loyer du Costco? Le Tribunal en doute. Ainsi, il n'a pas d'hésitation à endosser les réticences de l'évaluateur Potvin qui estime que le loyer négocié pour ce local correspond à la limite inférieure du marché locatif de ce secteur.

[58] Le Tribunal estime que M. Lachaine se donne certainement bonne conscience en privilégiant ce seul indice d'un taux de location contemporain d'un local de 128 200 pieds carrés au surplus qui concerne un local entièrement neuf.

[59] Toutefois, l'étude de ce bail, telle que faite par l'évaluateur Potvin, est plus fouillée. Elle démontre la position de force de Wal-Mart qui, en tant que locataire majeur du centre commercial le Carrefour Trois-Rivières Ouest, a réussi à obtenir un loyer qui, de toute évidence, est inférieur au marché. Il convient de rappeler le témoignage de l'évaluateur Potvin qui a mentionné le fait que Wal-Mart menaçait de quitter ce centre en raison de sa situation déficiente obligeant alors le locateur à effectuer un déboursé de 47,50 \$ le pied carré en améliorations locatives, plus un incitatif de 500 000 \$. La perte de ce locataire majeur aurait contribué à affaiblir voire perturber l'interdépendance

des occupants de ce centre commercial en lui faisant perdre un achalandage indispensable à sa profitable synergie.

[60] Quoi qu'il en soit, le Tribunal estime que le loyer probable de Costco se situe à quelque part autour de 10,50 \$ du pied carré, mais, il s'agit là d'une appréciation dont le fondement s'avère en quelque sorte empirique, et ce, faute de données vraiment significatives.

[61] Sans pour autant désavouer la nécessité d'appliquer la méthode de revenu, le Tribunal considère qu'elle est en l'espèce inapplicable à cause du manque de baux permettant de se former une opinion motivée du loyer payable pour ce magasin-entrepôt. Il s'agit d'ailleurs d'une difficulté qui a confronté les experts-évaluateurs dans leur recherche du loyer économique du Costco.

[62] L'examen approfondi des méthodes de comparaison et du revenu a permis d'en conclure que ces méthodes ne pouvaient pas procurer d'indications de valeur fiables en raison de l'absence de données pertinentes.

La méthode du coût : moyen indirect

[63] La différence de valeur dans les différents coûts de base établis par les évaluateurs pour le bâtiment de Costco n'est que de 24 450 \$.

[64] Ainsi, alors qu'après rajustements, l'évaluateur de la requérante calcule un coût de 5 810 325 \$^[16], celui de l'intimée en calcule un légèrement inférieur de 5 785 875 \$^[17]. Aux fins de précision, l'évaluateur de la requérante s'est servi du répertoire de taux du manuel *Marshall & Swift Valuation Service* (Calculator method) afin d'établir son coût neuf.

[65] Pour sa part, l'évaluateur de l'intimée a utilisé le Répertoire de taux du Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ) édition 1998^[18].

[66] Bien que l'écart de coût neuf constaté se soit pas significatif, il y a lieu de s'en remettre au coût neuf de 5 785 875 \$ de M. Potvin, et ce, en raison du fait qu'il résulte d'une inspection, de plans et de calculs beaucoup plus détaillés et complets.

[67] Tel que précédemment mentionné, le litige porte sur la dépréciation.

[68] D'abord, au plan physique, l'évaluateur Lachaine considère que le bâtiment de Costco est en bon état^[19]. Selon la technique âge/vie, il estime à un pourcentage de 18 % la perte de valeur attribuable à la détérioration

physique incurable du bâtiment de Costco, et ce, en considérant une vie économique de 45 ans de même qu'une proportion résiduaire de 20 %. L'expert Potvin, de son côté, retient un pourcentage de perte de valeur de 16,6 %.

[69] Difficile de dire lequel de ces pourcentages est à privilégier, le débat ayant été très limité sur ce point. Néanmoins, après analyse du cheminement soumis par ces deux experts, le Tribunal constate qu'il y a unanimité de pensée pour considérer une vie économique de 45 ans pour le bâtiment de Costco de même qu'un âge apparent de 10 ans. Il y a un différend entre les experts au chapitre de la proportion restante de la valeur qui pourra vraisemblablement être obtenue du bâtiment en cause lorsqu'il aura atteint la fin de sa vie économique. M. Lachaine parle d'une proportion résiduaire de 20 %, M. Potvin, quant à lui, mentionne en contre-interrogatoire un pourcentage résiduel de 10 %. Le tribunal entend favoriser l'approche méthodologique de M. Lachaine dont les paramètres de mesure apparaissent mieux démontrés qu'un pourcentage tiré d'une table de dépréciation dite « maison »^[20] et, semble-t-il, confectionnée à partir du manuel Boeckh mais dont l'on ignore la fiabilité statistique des indications qu'elle contient. Le calcul de la dépréciation physique du bâtiment Costco s'effectuera donc par la considération d'un pourcentage de dépréciation de 18 %, et ce, il va sans dire, abstraction faite des causes additionnelles de dépréciation.

[70] Ensuite, au plan fonctionnel, les experts-évaluateurs des parties considèrent que le bâtiment de Costco ne présente aucune obsolescence, et ce, même si la preuve laisse ici supposer l'existence à tout le moins d'un besoin de réaménagement. Le Tribunal réfère aux réaménagements proposés par la pièce I-3.

[71] Enfin, l'évaluateur Lachaine, identifie, en regard du bâtiment de Costco, deux types de dépréciations additionnelles qui proviennent de désuétudes externes.

[72] D'abord, comme désuétude externe de localisation, il estime à 7 % une première perte de valeur du bâtiment associée aux pertes de revenus causées par l'impossibilité d'agrandir le bâtiment.

[16] R-2, 24 amendée par R-12.

[17] I-14A, 13.

[18] QUÉBEC, MAM, Manuel de l'évaluation foncière du Québec, Éditeur officiel, 1998.

[19] R-2, 11.

[20] I-14B, annexe L.

[73] Ensuite, il soumet que le Costco de Trois-Rivières subit une désuétude externe de marché précisément en raison de sa situation dans la région de Trois-Rivières, laquelle offre des statistiques économiques inférieures à la moyenne nationale ^[21] .

[74] Par définition, toute désuétude externe résulte de facteurs extérieurs à la propriété à évaluer.

[75] Or, la requérante prétend que la superficie actuelle du magasin-entrepôt de Trois-Rivières, qui compte 113 862 pieds carrés, ne satisfait plus aux exigences typiques des établissements plus récents lesquels, selon M. Lachaine, auraient une superficie moyenne de 133 881 pieds carrés. Il suggère, par conséquent, que la superficie manquante apporte une désuétude externe de localisation de 414 964 \$ ^[22] .

[76] En somme, M. Lachaine soumet que si Costco devait investir 1 360 929 \$ afin d'agrandir son magasin-entrepôt de Trois-Rivières, il continuerait néanmoins à subir une perte annuelle supérieure à 45 000 \$ ou à peu de choses près une désuétude externe de localisation de 414 964 \$. Le Tribunal doute de la justesse d'un tel impact financier, et ce, pour plusieurs raisons.

[77] D'abord, le Tribunal ne voit pas de répercussions négatives au fait d'agrandir hypothétiquement le bâtiment de Costco. Ainsi, il est en effet difficile de prétendre que dans l'hypothèse où le bâtiment actuel verrait sa superficie doubler, il se retrouverait alors, selon le calcul proposé par l'évaluateur de la requérante, affublé d'une désuétude externe de 1 727 447 \$. En somme, si l'on endosse le raisonnement de M. Lachaine, plus l'agrandissement est important, plus grand sera l'impact financier annuel. De même, l'utilisation dans son calcul d'un taux global d'actualisation de 10,5 % transpose à la valeur du terrain une part de désuétude qui n'a pas sa raison d'être.

[78] De plus, le fait d'actualiser en ligne droite la perte en question donne un résultat tout à fait inapproprié. Ainsi, rien n'indique que le montant de perte sera constant et perpétuel. Normalement, le fait d'agrandir le bâtiment existant devrait contribuer à minimiser la supposée perte, voire l'annuler complètement. En outre, un agrandissement de 10 373 pieds carrés ^[23] , tel celui proposé en 2004 par la requérante elle-même, devrait normalement réduire la perte envisagée à 2 ou 3 ans et, non pas, comme l'a calculé l'évaluateur Lachaine, en fonction de la vie économique restante du bâtiment.

[79] Au surplus, le Tribunal estime que l'expert Lachaine n'a pas fait la preuve que le Costco de Trois-Rivières ne pouvait

s'agrandir en raison de la configuration du terrain et de la présence des lignes électriques et des pylônes d'Hydro-Québec. Cette prétention est en bonne partie contredite par les travaux d'agrandissement proposés par la requérante. Ainsi, un réaménagement de l'aire de réception et du service du frais ferait en sorte d'augmenter la superficie actuelle du Costco de 10 373 pieds carrés afin de la porter à 124 235 pieds carrés. Fait à remarquer, ce projet ne fait aucunement état des contraintes énoncées par M. Lachaine.

[80] De plus, la superficie agrandie du Costco de Trois-Rivières, soit 124 235, s'assimilerait à celle des Costco de Chicoutimi (129 245 pieds carrés), de Sherbrooke (126 326 pieds carrés) et même de Saint-Jérôme (133 945 pieds carrés) pourtant agrandi de 8 411 pieds carrés en 1999.

[81] On peut même inférer de cette énumération et du tableau produit comme pièce I-1 que seuls les Costco du Montréal métropolitain et de Québec occupent une superficie supérieure qui laisse davantage supposer qu'il est probablement normal que les magasins régionaux aient des superficies moindres.

[82] Somme toute, l'exercice de M. Lachaine n'offre rien de probant et de significatif sur une éventuelle perte de valeur du bâtiment sujet. Il n'a donc pas été démontré que la désirabilité du Costco de Trois-Rivières était amoindrie par une telle circonstance.

[83] De même, le Tribunal n'estime pas justifié le pourcentage de 10 % de désuétude externe de marché considéré par M. Lachaine. Le contexte de marché décrit par M. Lachaine, tant dans son rapport d'évaluation que par son témoignage, ne se vérifie nullement pour le secteur de la propriété en cause. Si faiblesse de marché il y a, elle n'a pas de caractère durable puisque l'activité économique de ce secteur particulier de Trois-Rivières est loin d'être stagnante ou en régression. À ce sujet, les informations recueillies par M. Potvin et présentées à son rapport ^[24] , conciliées à son témoignage de même qu'à ceux d'intervenants spécialisés du marché immobilier de ce secteur (M. Pierre Dupont et M. Philippe Duguay), brossent un tableau non équivoque de la situation enviable qui prévaut dans ce secteur du boulevard des Récollets.

[21] R-2, 23.

[22] R-6.

[23] Voir I-3, estimé préliminaire du 5 août 2004.

[24] I-14A, 5.

[84] En somme, tant la désuétude externe de localisation que celle du marché n'ont pas été prouvées de façon satisfaisante par la requérante. Au contraire, plusieurs éléments de preuve tendent à démontrer que de telles désuétudes n'affectent aucunement le Costco de Trois-Rivières.

[85] D'abord, la requérante, depuis la construction de son magasin-entrepôt en 1992, a successivement procédé à des transformations ou des réaménagements de son bâtiment. Ainsi, il est en preuve qu'en 1995 elle a aménagé un secteur à viande ^[25]. En 1997, elle procédait à l'installation et à l'aménagement d'une pâtisserie, d'une boulangerie de même qu'à l'installation d'un réfrigérateur et congélateur. Plus récemment, en avril 2004, elle envisageait un agrandissement et un réaménagement de sa bâtisse.

[86] Selon une estimation préliminaire des coûts associés à pareilles transformations, l'on parle de travaux de l'ordre de 9 millions ^[26].

[87] S'il y avait présence d'une quelconque désuétude externe de localisation ou du marché, peut-on vraiment croire que Costco, une entreprise qui sert de phare, de leader dans son domaine, déciderait d'injecter pareilles sommes afin de rentabiliser davantage ses opérations commerciales?

[88] À ce point de vue d'ailleurs, Costco de Trois-Rivières a connu une croissance soutenue de son chiffre d'affaires. Ainsi, sans pour autant dévoiler à ce sujet de chiffres précis en raison de leur caractère de confidentialité, le Costco de Trois-Rivières offre un ratio de vente par pied carré de plancher fort enviable. Si véritablement, le Costco de Trois-Rivières affichait une contre-performance économique, son effet serait mesurable et inévitablement se traduirait par un manque à gagner ou encore par des données économiques de beaucoup inférieures à celles présentées par les autres Costco, et ce, d'ailleurs, peu importe leur superficie.

[89] Quoi qu'il en soit, le Tribunal ne peut passer sous silence les interventions répétées de la procureure de la requérante qui déclare douter du bien-fondé d'une forme quelconque de désuétude du marché allant même jusqu'à faire appel au caractère spécialisé du Tribunal en lui suggérant plutôt de considérer que le bâtiment sujet souffre de diverses obsolescences qui en affectent la valeur.

[90] Certes, le Tribunal fut à même, lors de sa visite des lieux en compagnie des parties, de constater plusieurs déficiences et carences du bâtiment. Suite à cette visite, il s'est d'ailleurs empressé d'offrir aux parties l'opportunité de compléter ou de parfaire leur preuve, ce qu'ils ont décliné, de sorte que le Tribunal n'est pas à même de substituer, par sa propre expertise, les lacunes d'une preuve incomplète.

[91] En définitive, seule une preuve concluante des experts-évaluateurs au dossier aurait permis au Tribunal de conclure à l'existence de toutes autres formes de désuétude à l'égard du bâtiment qui fait l'objet du litige.

[92] Partant, le Tribunal en conclut que la valeur dépréciée du bâtiment de Costco est de 4 744 418 \$ ^[27]. L'indication de valeur que procure la méthode du coût se chiffre donc à 9 510 700 \$ et se détaille comme suit :

Terrain	4 172 300 \$
Bâtiment	4 744 400 \$
Équipements	492 800 \$
Améliorations d'emplacement	<u>101 200 \$</u>
TOTAL	9 510 700 \$

[93] En conclusion, le Tribunal, pour l'ensemble des considérations énoncées précédemment, estime que la requérante ne lui a pas démontré que la propriété en cause était surévaluée. Par ailleurs, l'intimée n'a pas davantage convaincu le Tribunal qu'il fallait hausser la valeur foncière déjà inscrite au rôle.

[94] Au contraire, l'application de la méthode du coût conduit à un résultat de valeur qui diffère peu de la valeur contestée. En effet, l'écart de seulement 156 900 \$ (9 667 600 \$ vs 9 510 700 \$) constaté entre la valeur inscrite au rôle et celle établie par le Tribunal est bien insuffisant (inférieur à 2 %) pour en conclure à l'existence d'un préjudice réel.

[95] Finalement, à la lumière de l'ensemble des propos déjà tenus par le Tribunal, il y a lieu d'user de discernement et de prudence quant à l'étude du recours portant spécifiquement sur la valeur locative, puisqu'à la base des nouvelles valeurs proposées par les experts-évaluateurs, l'on retrouve leur prétention respective du loyer potentiel de Costco. Or, précédemment, le Tribunal n'est pas parvenu à se convaincre de la justesse de leurs opinions.

[96] Malgré tout, il importe, même si la valeur locative contestée devrait normalement pouvoir être arrimée à la valeur foncière, de s'assurer du bien-fondé du montant de valeur locative de 1 446 900 \$ contesté. C'est ce à quoi s'emploiera le Tribunal au cours des pages suivantes.

[25] I-14A, 8.

[26] I-3.

[27] (5 785 875 \$ X 0,88)

La valeur locative

[97] La valeur locative contestée est de 1 446 900 \$. L'expert-évaluateur de la requérante est d'opinion que cette valeur est excessive et soumet qu'elle devrait plutôt être de 1 090 000 \$^[28] calculée selon un loyer de 9,50 \$ du pied carré d'aire locative, plus les taxes foncières et frais d'exploitation de l'unité d'évaluation.

[98] Pour sa part, l'évaluateur de l'intimée, après une nouvelle recherche de la valeur locative, propose une hausse de valeur à 1 520 700 \$^[29]. Il retient un taux de base de 11 \$ du pied carré auquel il ajoute un taux de 2,19 \$ du pied carré pour les dépenses dont 1,61 \$ du pied carré pour les taxes foncières. La dépense afférente aux taxes foncières est calculée à partir de sa conclusion de valeur foncière de 10 628 600 \$ à laquelle il applique le facteur de taxes de 2002, soit 1,58 %. Son calcul de valeur locative tient également compte du contenu immobilier de l'inscription au rôle foncier de même que du terrain excédentaire pour lesquels il considère des taux respectifs de 15 % et de 13 %.

[99] Comme la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) prescrit que la locution « établissement d'entreprise » signifie « unité d'évaluation », il en découle que la valeur locative à déterminer doit nécessairement prendre en compte le contenu immobilier de l'unité d'évaluation dont en l'espèce les équipements immobilisés.

[100] Déjà en 1986, la revue l'Évaluateur reprenait un article de M^e Louise Bélanger qui traitait en ces termes de ce point :

« Aussi, les frais d'exploitation visés à l'article 190 de la Loi sont-ils non seulement ceux de la place d'affaires mais également ceux des équipements imposables de celle-ci, qui sont nécessaires à son exploitation en raison de sa destination particulière (12).

De même, les "services relatif à l'immeuble" sont non seulement les services relatifs au bâtiment, mais aussi ceux relatifs aux équipements commerciaux immobilisés puisque, d'une part, ces équipements immobilisés sont parties intégrantes de l'immeuble et que, d'autre part, ils font partie de l'unité d'évaluation, la Loi sur la fiscalité municipale n'en n'ayant pas décrété l'exclusion comme le faisait l'ancien article 12 de la Loi sur l'évaluation foncière (13). »^[30]

[101] C'est donc à tort que l'évaluateur de la requérante a omis de considérer les équipements immobilisés dans son

calcul de la valeur locative. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'évaluateur Potvin, c'est à bon droit que l'évaluateur Lachaine n'a pas considéré de loyer distinct pour le terrain excédentaire de Costco. Il est en effet difficile de prétendre, qu'aux fins d'application de l'article 232 LFM, s'exerce une quelconque activité sur ce terrain, précisément qualifié par les parties d'excédentaire à l'établissement d'entreprise de Costco.

[102] Ensuite, l'évaluateur Potvin indique avoir utilisé une valeur de 10 628 600 \$ afin de calculer les taxes foncières qui doivent faire partie de la valeur locative de l'établissement d'entreprise de Costco.

[103] En procédant de la sorte, il réfère expressément à l'opinion de valeur qu'il exprime à la suite de son cheminement d'évaluation.

[104] En contre-interrogatoire, il soumet qu'à défaut de retenir sa conclusion de valeur de 10 628 600 \$, il faudrait plutôt s'en remettre à la valeur de 4 474 200 \$^[31] applicable pour le rôle triennal précédent, il établirait ainsi une valeur locative qui ne serait basée que sur l'équivalent d'une valeur de terrain. Ainsi, il rappelle que la valeur admise du terrain est de 4 172 300 \$. Il se refuse à accepter une valeur de l'ancienne ville de Trois-Rivières Ouest qu'il juge non représentative du montant de taxes foncières pour l'année 2002. Ce faisant, il aurait l'impression de calculer une valeur locative incomplète qui ne tiendrait compte que d'une portion de cette unité d'évaluation au 1^{er} juillet 2002.

[105] D'abord, le Tribunal tient à rappeler que tout recours à la vision *a posteriori* est inadmissible dans l'analyse de la valeur^[32]. L'utilisation *a posteriori* d'une opinion de valeur

[28] R-2, 37.

[29] I-14A, 36.

[30] L'Évaluateur, Printemps 1986, 13.

[31] Valeur foncière au rôle triennal 2001-2002-2003, soit 1 452 900 \$ pour le terrain et 3 021 300 \$ pour le bâtiment.

[32] Montréal (Communauté urbain de) c. SportsScene Restaurants Inc., C.Q. Montréal, n° 500-02-040153-897, 1990-08-10, juge Louis G. Robichaud; décision visée : B.R.E.F., n° M89-3363, M Daniel Légaré et Me Réal Collin; Investissement Trizec Ltée (Place Ville-Marie) c. Montréal (Ville de), C. Q. Montréal, n° 500-02-011650-913, 1995-11-23, juge Pierre Verdy; inf. : B.R.E.F., n° M91-0454, 1991-03-19, M^e Jacques Forgues, M^{me} Francine Gazaille, Me Paul Laliberté, M. Mathieu L'Écuyer et M. Jean-Noël Potvin; C.Q. Montréal, n° 500-02-011651-911, 1995-11-23; inf. : B.R.E.F., n° M91-0453, [1990-1991] B.R.E.F. 357; C.Q. Montréal, n° 500-02-012022-914, 1995-11-23; inf.: B.R.E.F., n° M91-0453, 1991-03-19; C.Q. Montréal, n° 500-02-012502-915, 1995-11-23; inf.: B.R.E.F., n° M91-0455, 1991-03-19.

exprimée le 27 mai 2005 par l'évaluateur Potvin ne permet pas de dégager la composante « taxes foncières » de la valeur locative de Costco.

[106] En effet, l'article 69.5 LFM prévoit l'inclusion, dans la détermination de la valeur locative d'un établissement d'entreprise, des « taxes foncières ou des sommes qui en tiennent lieu ».

[107] Aux fins du rôle de valeur locative 2004-2005-2006, l'article 46 LFM suppose notamment de prendre en compte l'état de l'unité d'évaluation au 1^{er} juillet 2002. Or, comme l'indique le troisième alinéa de cet article, « l'état de l'unité comprend, outre son état physique, sa situation au point de vue économique et juridique, sous réserve de l'article 45.1, et l'environnement dans lequel elle se trouve ».

(Soulignement ajouté)

[108] Préférentiellement le taux de taxes ou, à défaut, les taxes foncières ou les sommes qui en tiennent lieu participent alors de la situation au point de vue économique de l'unité d'évaluation de Costco.

[109] Ainsi donc, l'évaluateur appelé à rechercher la valeur locative d'un établissement d'entreprise doit s'intéresser à des données vérifiables. Les taxes foncières sont identifiées comme de telles données à caractère économique et ne s'assimilent aucunement aux conditions de marché auxquelles le dernier alinéa de l'article 46 LFM permet de déroger.

[110] Dès lors, l'avenue suggérée par l'évaluateur Potvin ne peut être suivie. Par conséquent, le Tribunal, dans un premier temps, retient le montant de taxes de 105 930 \$ tel qu'établi par l'évaluateur Lachaine^[33]. Ce montant constitue la dépense réelle encourue durant l'année 2002.

[111] De l'ensemble de ces considérations, le Tribunal peut dès lors vérifier le quantum de la valeur locative de l'établissement d'entreprise de Costco, et ce, selon l'orientation choisie par les évaluateurs au dossier. Malgré les réserves préalablement exprimées par le Tribunal, le loyer à la base de cette vérification sera celui de 10,50 \$ du pied carré qui procure un loyer net de 1 092 945 \$ (104 090 pieds carrés X 10,50 \$). À ce montant, s'ajoutent les dépenses suivantes :

• Taxes	105 930 \$
• Assurances	34 350 \$
• Entretien et administration (selon un taux de 2,54 %)	<u>24 985 \$</u>
Total des dépenses	165 262 \$
• Plus équipements immobilisés	<u>73 920 \$</u>

D'où une indication de valeur locative de : 1 332 130 \$

[112] Maintenant, comme moyen de vérification additionnel, le Tribunal entend également procéder par décapitalisation de la valeur de 9 510 700 \$ issue de la méthode du coût.

[113] Naturellement, du montant de 9 510 700 \$ doit être distrait la valeur du terrain excédentaire de Costco, soit 325 000 \$^[34] ce qui conduit à une valeur à décapitaliser de 9 185 700 \$.

[114] En utilisant le taux d'actualisation de 10,5 % jumelé au taux de taxes de 1,58 % l'on obtient une valeur locative de 1 109 630 \$ (9 185 700 X 12,08 %). L'ajout d'un premier montant de 104 090 \$ proposé au poste autres dépenses par M. Lachaine cumulé au montant de 73 920 \$ calculé par M. Potvin pour les équipements immobilisés procure une seconde indication de valeur locative totale de **1 287 640 \$**.

[115] Or, comme la valeur locative a été inscrite au montant de 1 446 900 \$, force est de conclure que ces résultats de valeur s'écartent suffisamment de la valeur inscrite au rôle pour en conclure que Costco subit un préjudice réel.

[116] Toutefois, en raison des réserves exprimées antérieurement le Tribunal, effectuant la moyenne de ces deux résultats, détermine à 1 309 900 \$ la valeur locative de l'établissement d'entreprise de Costco.

[117] Les deux recours formés ont fait l'objet d'une preuve commune. L'intimée proposait de hausser les valeurs. Elle a échoué dans sa tentative. De son côté, la requérante, exception faite du locatif, n'a pas réussi à convaincre le Tribunal de corriger les inscriptions de valeur contestées. En

[33] R-2, 37.

[34] Valeur de l'évaluateur de la requérante.

définitive, le Tribunal estime fondée la valeur foncière inscrite au rôle. Tel n'est toutefois pas le cas pour la valeur locative qui est jugée excessive. Dans les circonstances, chaque partie assumera ses frais.

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

- Au foncier
REJETTE le recours, et
MAINTIENT les valeurs inscrites au rôle.
- Au locatif
ACCUEILLE le recours, et
DÉTERMINE la valeur réelle de l'établissement d'entreprise à 1 309 900 \$;
DIVISE par le facteur comparatif de 1,00 (correspondant à la proportion médiane de 100 %); et
FIXE la valeur à inscrire au rôle de valeur locative à 1 309 900 \$, et ce, à compter du 1^{er} janvier 2004.

Chaque partie payant ses frais.

GUY MARTINEAU

Fasken Martineau DuMoulin
(M^e Louise Bélanger)
Procureur de la partie requérante

Dufresne Hébert Comeau
(M^e Paul Wayland)
Procureur de la partie intimée

15 septembre 2005

BABILLARD

**Surveiller notre site
web pour le
programme complet
de ces deux activités:**

Assemblée annuelle, le
10 mars 2006 à
l'Hôtellerie le Dauphin
de Drummondville



Congrès annuel du 24 au
28 mai 2006 au Grand
Lodge Mont-Tremblant
sous le thème :
L'évaluation municipale :
l'amélioration continue

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) H4Z 1J2
Téléphone : (514) 331-5010 ; télécopieur : (514) 331-0514
Info@dufresnehebert.ca ; www.dufresnehebert.ca



PG MegaEval

Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière

 **Dépôt de rôle "FUSIONNÉ"**

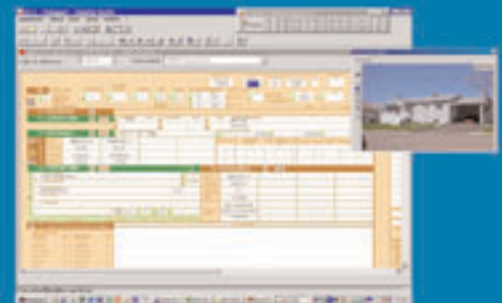
 **Tenue à jour du rôle "FUSIONNÉ"**

 **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