

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

HIVER 2006

VOL. 34 N° 3

**AVENTURE
DANS LE
MONDE DE
L'ÉVALUATION
MUNICIPALE**

**DOSSIER
PRODUITS
FORESTIERS
ARBEC INC**

évaluation foncière et immobilière
valuation foncière et immobilière



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



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

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

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



Bureaux :

Asbestos	819.879.5557	Rimouki	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

LE FAISCEAU
Express

www.aemq.qc.ca

TÉL. FAX: (450) 622-0434

DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS



AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE



SOMMAIRE

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

HIVER 2006
VOL. 34 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 YOVILLE,
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@ns.sympatico.ca

EN COUVERTURE
St. Mary's Cathedral Basilica
Downtown Halifax , NE

PHOTO DE LA
PAGE COUVERTURE PAR
ANNALIE CEBALLOS

4

MOT DU PRÉSIDENT :
Louis Roy É.A .

6

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

8

**MON AVENTURE DANS LE
MONDE DE L'ÉVALUATION
MUNICIPALE :**
Lyne Michaud É.A .

10

ÉCHOS DU C.A. :
Guy Geoffrion , administrateur

13

**DOSSIER PRODUITS FORESTIERS
ARBEC INC :**
Claude Vanasse É.A., A.A.C.I

18

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU
QUÉBEC – SECTION DES
AFFAIRES IMMOBILIÈRES**

25

BABILLARD

Mot du président



Tel que discuté lors de notre dernier congrès, le conseil d'administration s'est vu obligé d'augmenter la cotisation annuelle après 13 ans de stabilité. Cette décision s'est avérée nécessaire pour maintenir et améliorer les services aux membres. Cette amélioration de services passe par de la formation et l'organisation de rencontres avec les membres. Les coûts engendrés lors de la préparation d'événements ne cessent de s'accroître annuellement, pensons à la location de salles, les repas, les frais de déplacement, etc. Nous espérons que cette décision ne saura ébranler les acteurs du monde de l'évaluation municipale.

Maintenant en vigueur, le règlement sur la formation continue obligatoire (RFCO) pour les évaluateurs va motiver l'Association à mettre sur pied des activités de formation formelle et autres événements pour permettre à ses membres de remplir leurs obligations réglementaires.

Vous avez sans doute constaté une présence accrue de l'A.E.M.Q. dans votre quotidien, plus particulièrement dans les échanges électroniques. En effet, pour ceux qui ont un horaire chargé, nous avons expédié, en neuf volets distincts, le contenu du Faisceau de l'automne 2006. Cette approche vise à permettre à nos membres qui disposent d'un temps de lecture restreint, de choisir au gré des semaines, les lectures qui les intéressent. Sachez également que le comité de modernisation du site Internet se mettra en branle prochainement afin d'actualiser le contenu, faciliter l'échange et améliorer l'apparence de notre site; plateforme de communication essentielle de notre Association.

En janvier dernier et comme à tous les ans, l'A.E.M.Q. était représentée par M. Pierre Huot à la Table de concertation des associations du milieu municipal. Encore cette année, le sous-ministre des Affaires municipales, M. Jean-Paul Beaulieu, s'est joint aux délégués des associations pour échanger avec eux. C'est ainsi que nous avons appris que le Projet de loi 76 concernant l'abolition de la Commission municipale du Québec devrait être retiré. Cependant le Projet de loi 86 adopté le 14 juin 2006 relatif à *la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* donnerait, semble-t-il, des pouvoirs accrus de consultation aux contribuables et des obligations pour les municipalités de révéler la nature des renseignements qu'elles possèdent – un dossier à analyser et à suivre.



Mot du président

Un comité réviseur formé par le ministère des Affaires municipales et des Régions concernant le projet de modernisation de la réglementation sur le contenu des dossiers d'évaluation a été mis sur pied. Quatre membres du conseil de l'Association y siègent pour représenter leurs organismes respectifs tout en ayant droit de parole au nom de l'Association. Les travaux devraient débiter sous peu et nous vous tiendrons informés des développements qui surviendront et qui pourraient avoir un impact sur votre quotidien.

Je me dois de souligner le départ de deux membres du conseil d'administration, des partenaires toujours dévoués. En effet, le 25 janvier dernier M^{me} France Brisebois et M. Daniel Villemure ont remis leur démission en tant qu'administrateur de notre Association. Ces décisions sont motivées par le fait que M^{me} Brisebois quitte la Ville de Montréal en février pour sa retraite, tout en s'engageant dans des études de droits et que M. Villemure désire réorienter sa carrière dans un domaine autre que l'évaluation municipale. Je profite donc de l'occasion pour remercier ces deux confrères pour leur générosité et leur implication et je leur souhaite de réussir dans les nouvelles voies qu'ils ont choisies.

Au même moment, le conseil d'administration a accueilli M. Gaetano Rondelli , évaluateur à la Ville de Montréal pour représenter cette organisation au sein de l'Association - M. Rondelli , bienvenue.

Finalement, je vous demande de mettre à vos agendas nos prochaines activités, soient une session d'information sous le thème « *La négociation : nouvelle réalité des évaluateurs municipaux* » préalable à notre assemblée annuelle le 16 mars prochain, et notre congrès qui se tiendra du 24 au 26 mai à Rimouski sous le thème « *Un vent de changement* ».

Le président,

Louis Roy , É.A.

J'AI LU POUR VOUS



Traité de l'évaluation foncière & Évaluation immobilière

par Normand Godbout É.A.

« Nos classiques vieillissent bien ou du moins ils le devraient s'ils sont des classiques ! À moins, tout simplement, que la notion de classique ne fasse plus référence au classicisme d'antan et se mue en intemporel code d'usage populiste et... » Ouf ! là je me suis réveillé, transi, nerveux. J'étais en train de faire un cauchemar. Quel rêve bizarre ! un rêve intello... mais tout de même prémonitoire. Il me rappelait que je devais vous parler du *Traité de l'évaluation foncière* de Jean-Guy Desjardins, mais que le temps filait, que je n'avais plus que quelques heures avant celle de tombée de notre revue, que j'étais en retard, que le ciel s'abattait sur ma tête, et que, et que, et que... ça y est, j'étais en train de me rendormir et mon rêve pénible voulait se continuer !

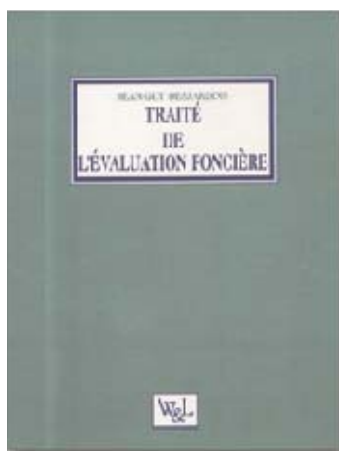
Le *Traité de l'évaluation foncière* de feu maître Jean-Guy Desjardins est un véritable bijou. Il devrait reposer sur la table de tous les évaluateurs municipaux du Québec. Son jargon est simple, mais précis. Sa pensée est accessible, mais rigoureuse. Son savoir est vulgarisé, mais référencé. Voilà réunies sous un même couvercle toutes les qualités d'une œuvre classique.

Il existe si peu d'écrits didactiques en évaluation municipale que ce manuel ne peut être ignoré du pratiquant. Et

pourtant, ce n'est pas parce qu'il y a rareté en la matière qu'un livre est apprécié du milieu et que son auteur gagne en valeur. Souvenez-vous, par exemple, de *Évaluation immobilière* du professeur Achour aux yeux duquel la loi sur la fiscalité municipale n'avait « aucun sens économique et fort peu de sens logique ⁽²⁾ » et qui rajoutait même : « nous devons conclure qu'[elle] doit avoir un sens juridique qui nous échappe ⁽²⁾ ». Même si publié la même année par un enseignant de notoriété, *Évaluation immobilière* ne s'est jamais approché de la barrière de départ de l'ardu chemin qui mène à la reconnaissance d'une œuvre classique.

Le *Traité de l'évaluation foncière* a, pour sa part, atteint le fil d'arrivée qui l'a coiffé du statut d'œuvre de doctrine. Les tribunaux et, plus particulièrement, le Tribunal administratif du Québec l'ont à maintes reprises cité comme digne de guider la démarche des évaluateurs municipaux. Les plaideurs s'en sont également fait un phare et s'y sont orientés dans les dédales de leurs envolées loquaces .

Cependant, nul n'échappe à l'impitoyable effet du temps. Le vieillissement d'une œuvre entraîne inévitablement la caducité de quelques-unes de ses parties . C'est ce dont ne peut s'empêcher le traité de maître Desjardins. Par exemple, la loi change à un rythme ahurissant, comme la société dans laquelle elle évolue, si bien que quelques-unes des



interrogations du volume ont déjà trouvé réponse. C'est le cas, entre autres, du questionnement sur le faisceau des droits auquel a répondu l'article 45.1 de décembre 1992. Ce changement, maître Desjardins le prophétisait. Mais c'est aussi le cas des transferts fiscaux entre les catégories d'immeubles que la variété des taux de taxation a tenté de curer au tournant du siècle .

L'acceptation de l'utilisation des statistiques par les tribunaux n'a pas non plus reçu l'accueil espéré par maître Desjardins. L'évaluation municipale a conservé sa nature bicéphale : celle d'une évaluation de masse par des opérations de regroupement lors de l'équilibrage du rôle puis celle d'une évaluation par expertise individualisée lors de sa défense devant les tribunaux. Le *Traité de l'évaluation foncière* n'a pas soupçonné l'apparition en Occident de logiciels de traitement automatisé et accéléré d'expertises individualisées pour la confection des rôles d'évaluation foncière. Ces logiciels allaient graduellement remplacer le recours systématique à l'induction statistique souhaitée par maître Desjardins « pour prévoir, avec un degré raisonnable de probabilité, le comportement actuel ou futur du marché ⁽¹⁾ ».

Il en est ainsi du vieillissement du vocabulaire. Maître Desjardins était de l'époque où nous appelions encore un « terrain » un « emplacement » ou les « rajustements », « ajustements ». Quelle douce saveur, ces termes, pour quelqu'un qui, comme moi, a fait son cours classique, aime lesdits classiques, se prétend amant de la musique classique, a connu les classiques du Siècle des Lumières, a dîné aux classiques banquets de Diderot , a... ça y est, mon rêve a repris, mon cauchemar m'a rattrapé et continue, je dois m'être rendormi.

À bon entendre, salut ! ■

1. DESJARDINS, Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, Éditions Wilson & Lafleur, Montréal, 1992, 547 pages.
2. ACHOUR, Dominique, *Évaluation immobilière, Principes et concepts*, Éditions Agence D'Arc, Fisher Presses., Sillery, 1992, 324 pages.

(L'auteur enseigne, depuis peu, au Campus Notre-Dame-de-Foy.)



Photo: Annalie Ceballos

En couverture:

St. Mary's Cathedral Basilica Downtown Halifax , NE

La construction de la Cathédrale de Saint Mary a commencé en 1820 et a été consacrée le 19 octobre 1899. Elle a été désignée comme emplacement historique national grâce à sa contribution historique au développement de l'église canadienne, le paysage culturel et la conscience sociale collective des Maritimes. Autrefois, un des moyens de communication étaient le découpage des mots et des symboles dans la pierre. Inscrit dans le linteau de pierre au-dessus des portes principales de Saint Mary sont les mots « *un Seigneur, une Foi, un Baptême* ».

Le clocher de granite de Saint Mary a dominée l'horizon de Halifax pendant plus de cent années. Il a fourni un point de référence de navigation pour les bateaux cherchant l'abri du port de Halifax, bateaux qui ont apporté immigrants et réfugiés de partout dans le monde afin de commencer une nouvelle vie.



MON AVENTURE DANS LE MONDE DE L'ÉVALUATION MUNICIPALE :

Troisième volet – Le domaine de l'évaluation foncière est confronté lui aussi à un problème de remplacement de ressources. Nous devons effectuer du recrutement et s'interroger à savoir si on comblera le poste par un évaluateur agréé expérimenté ou plutôt transférer l'expertise et développer une nouvelle ressource. Lors d'un recrutement en 2004, j'ai choisi la deuxième option; pour le bénéfice des jeunes évaluateurs agréés, j'ai invité cette personne à nous livrer ses commentaires après quelques années de pratique en évaluation municipale.

Prenez connaissance de ces commentaires et, au besoin, contactez la pour échanger ou répondre à vos interrogations.

Richard Gagné



Lyne Michaud É.A .

Bachelière en administration des affaires
de l'Université Laval
Évaluateur agréé depuis 2001

Il y a 3 ans débutait mon aventure dans le monde de l'évaluation municipale.

Ayant œuvré en pratique privée pendant 3 ans, j'avais de bonnes notions en ce qui a trait à l'évaluation pour fins de financement hypothécaire. Toutefois, je ne possédais pratiquement aucune connaissance en ce qui concerne la Loi sur la fiscalité municipale et les manuels d'évaluation foncière du ministère des Affaires Municipales. Ma première tâche fut de traiter les demandes de révision et je me suis bien tirée d'affaire.

J'ai dû rapidement assimiler les fiches du ministère des Affaires Municipales et tout le processus de tenue à jour.

J'ai eu à faire beaucoup de lecture sur les principaux articles pertinents à l'évaluation de la Loi sur la fiscalité municipale. C'est à ce moment que j'ai réalisé que je ne connaissais qu'une infime partie de mon travail comme évaluateur municipal et qu'il me faudrait sans doute quelques années avant d'être à l'aise dans mon nouveau travail. Au cours des années suivantes, j'ai eu à me familiariser avec toutes les techniques et pratiques propres à l'évaluation municipale. J'ai participé à une réorganisation des méthodes de travail de la section résidentielle. J'ai contribué au développement d'applications informatiques afin de développer une méthode de comparaison informatisée pour le dernier dépôt de rôle. Nous avons donc réussi à intégrer ces nouvelles applications tant au niveau de la méthode de comparaison que de la méthode du revenu pour le dépôt du rôle triennal 2007-2008-2009.

Je me retrouve maintenant trois ans plus tard. J'ai déjà un dépôt de rôle de complété et je m'appête à répondre aux nouvelles demandes de révision. Comme on pourrait dire, j'ai fait un cycle complet. Je suis donc à même de constater que le travail et les défis ne manquent pas.

Je me rappelle des difficultés rencontrées lors des recherches de comparables que j'effectuais en pratique privée; quelquefois des informations manquaient et je ne pouvais les utiliser. Je suis toujours agréablement surprise de constater combien les informations sont disponibles et facilement accessibles dans le domaine municipal. Tous les outils qui sont mis à ma disposition et le développement des systèmes informatiques sont d'un incroyable support.


Je réalise que tout ce cheminement s'est très bien déroulé grâce à la bonne coopération de mes collègues de travail et aussi grâce au support et à la confiance de la part de la direction.

Est-ce que je regrette d'avoir changé d'emploi pour le secteur public?

Pas du tout, je suis très satisfaite de mon choix et je suis prête à relever les autres défis qui se présenteront. ■

Lyne Michaud, é.a., a.a.c.i.
Ville de Sherbrooke

819 821-5732
lyne.michaud@ville.sherbrooke.qc.ca



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

SIÈGE SOCIAL
255, boul. Crémazie Est, 9^{ème} étage
Montréal (Québec) H2M 1M2
Téléphone: (514) 384-4220
Télécopieur: (514) 383-6017

Courriel:
estimprof@lerouxexpert.ca

Site Web
www.lerouxexpert.ca

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




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

Gilles Maillé, E.A.
Ronald Leblanc, E.A.
Yvon Pelletier, E.A.

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

Tél.: (450) 472-9851
Fax: (450) 472-5930



**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

ÉCHOS DU C.A. :



Par Guy Geoffrion
Administrateur, AEMQ

RÉTROSPECTIVE DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'ANNÉE 2006

Votre conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises durant l'année 2006; conformément à la politique de réduction des dépenses, trois de ces réunions ont été tenues dans le cadre de rencontres organisées pour tous les membres, soit le Souper-causerie, l'Assemblée plénière annuelle et le Congrès.

26 JANVIER 2006 – QUÉBEC

Lors de cette réunion qui a été suivie d'une table ronde portant sur la modernisation de la réglementation régissant le contenu des dossiers d'évaluation, les administrateurs se sont attardés sur les dossiers faisant l'objet d'un suivi, tels :

- l'évaluation des immeubles industriels majeurs,
- la méthode d'inspection allégée,
- l'évaluation des tours de communication : travaux en vue de l'élaboration d'un barème pouvant être utilisé partout,
- l'établissement d'un registre provincial des presbytères.

Ils ont également pris connaissance du résumé des travaux effectués lors de la démarche de réflexion qu'ils ont tenue en novembre 2005.

La réunion annuelle de la Table de concertation des diverses associations œuvrant dans le domaine municipal, tenue la semaine précédente, a été l'objet d'un rapport de notre président qui y a assisté.

Les dossiers statutaires tels les états financiers intérimaires et le budget, la correspondance et l'admission de nouveaux membres ont été abordés.

Les responsables des divers comités du conseil ont fait rapport de leurs travaux :

- Congrès 2006 à Mont-Tremblant : aperçu des

conférences et du programme des conjoints.

- Activité à tenir dans le cadre de l'assemblée plénière; compte-rendu aux membres de la démarche de réflexion.
- Journal.
- Formation des membres : une possibilité de tenir une séance de formation dans le cadre du projet de loi 76 est envisagée.

Le mandat du secrétaire-administratif est renouvelé pour l'année.

Il est décidé de tenir le Congrès 2008 à l'hôtel Château Cartier de Gatineau.

La période de mise en candidature étant expirée, le secrétaire constate que le nombre de candidatures reçues est égal au nombre de postes à pourvoir; une élection ne sera donc pas nécessaire.

10 MARS 2006 – DRUMMONDVILLE

Cette réunion est tenue immédiatement après l'Assemblée plénière annuelle.

Avant de débiter, le président remercie les membres qui lui ont manifesté leur confiance en le réélisant pour un 3^e mandat à la présidence.

L'on procède ensuite au suivi des dossiers en cours, en portant une attention particulière à ceux qui ont été actifs depuis la dernière rencontre :

- Inspection allégée : réunion du 20 février avec des représentants du Ministère des Affaires municipales.
- Évaluation des tours de communication : réunion avec un représentant d'une compagnie impliquée.
- Démarche de réflexion : conférence au Congrès.
- Presbytères : une statistique préliminaire est en voie d'élaboration.
- Congrès 2007 : tel que décidé en 2005, et après une dernière vérification par le secrétaire-administratif, il est confirmé qu'il sera tenu à Rimouski.

Les membres prennent ensuite connaissance de la correspondance et des états financiers; ils ratifient les états financiers vérifiés de 2005 tels que présentés et approuvés à l'Assemblée plénière annuelle tenue plus tôt ce jour; ils

procèdent à l'autorisation du versement des honoraires du vérificateur pour 2005, accordent à La Capitale le contrat d'assurances de l'association pour l'année 2006-07 et désignent les personnes qui seront signataires des chèques.

Le président annonce qu'il donnera, avec M. Richard Gagné, une conférence qui portera sur l'évaluation municipale, dans le cadre du congrès annuel de l'Association des directeurs-généraux des municipalités du Québec.

Le programme du congrès de 2006 est complété.

Deux nouveaux membres sont acceptés.

Le calendrier des réunions de l'année statutaire 2006-2007 est adopté.

24 MAI 2006 – MONT-TREMBLANT

Réunion tenue dans le cadre du congrès annuel.

Les administrateurs reviennent sur les dossiers faisant l'objet d'un suivi lors de chaque réunion et pour lesquels il y a du nouveau :

- Tours de communication : d'autres représentants de compagnies de télécommunication ont été rencontrés.
- Registre des presbytères : une banque de données sera élaborée.

Les états financiers intérimaires, la correspondance et 6 nouvelles candidatures de membres sont approuvés.

Le Congrès annuel s'ouvre le lendemain, et tout est en place en ce qui concerne la logistique.

Le journal paraîtra au début de juin.

Le président fait rapport sur la conférence donnée au congrès de l'ADGMQ, et souligne qu'elle a été fort appréciée et qu'elle sera publiée dans la revue de cette association.

L'Association dispensera, les 13 et 15 juin, à Québec et Laval, des sessions d'information sur la mise à jour du Manuel d'évaluation version 2006.

La composition des Comités du conseil, et les membres qui en font partie pour 2006-07 est ratifiée.

Les administrateurs prennent connaissance du projet de loi 21, particulièrement de la provision qui concerne la possibilité de devoir établir une médiane unique pour une même agglomération.

28 SEPTEMBRE – BÉCANCOUR

Cette réunion, en plus de procéder aux principales affaires courantes, sera consacrée au suivi de la démarche de réflexion tenue en novembre 2005 et de procéder à l'implantation de décisions qui en découlent.

Affaires courantes

Les états financiers intérimaires, la correspondance et la candidature de 3 nouveaux membres sont approuvés.

Dans le cadre de l'évaluation des immeubles industriels majeurs, les administrateurs discutent de la récente pratique introduite par les grandes sociétés papetières de réclamer l'application systématique d'une désuétude économique de l'ordre de 30% .

Suivi de la démarche de réflexion

Le président Louis Roy rappelle qu'il a fait rapport de la démarche dans le cadre de l'Assemblée plénière annuelle de mars 2006, ainsi qu'au congrès de Mont-Tremblant en mai.

Les membres du conseil procèdent ensuite à la révision des sujets abordés, et ils s'entendent sur certaines mesures qu'il convient de mettre en place suite à ces discussions.

- Il est convenu de poursuivre l'organisation d'une rencontre annuelle en janvier, sous forme de souper-causerie, et d'envisager la tenue d'un autre événement rassembleur en début d'automne.
- Un comité est chargé de mettre sur pied un protocole d'accueil des nouveaux membres.
- Il est décidé que la revue **Le Faisceau** continuera d'être publiée sous sa forme «Internet», mais qu'elle sera ensuite transmise par courrier électronique, article par article, une fois par semaine suivant la publication initiale et intégrale, dans le but de permettre aux abonnés de «diluer» le temps consacré à sa lecture.
- Il est également décidé qu'un nouvel outil permettant de communiquer rapidement et succinctement avec les membres, **le Faisceau-Express** sera mis sur pied.

- Le site Internet fera l'objet d'une révision et d'un rajeunissement pour mise en application au début de 2008.
- L'association continuera d'être un dispensateur privilégié de formation technique auprès de ses membres.

7 DÉCEMBRE 2006 – QUÉBEC

Les administrateurs prennent connaissance de l'état des dossiers faisant l'objet d'un suivi par le conseil :

- Évaluation des immeubles industriels majeurs : la contestation en cours de la papetière de Thurso est abordée.
- Inspection allégée : le Ministère a mis sur pied un comité réviseur concernant la modernisation, et l'association y sera présente.
- Tours de communication : le dossier progresse de façon encourageante.

Les membres prennent connaissance de la correspondance, des états financiers intérimaires, ainsi que du règlement concernant la formation continue des évaluateurs membres de l'Ordre. Ils acceptent la candidature de 2 nouveaux membres.

Le président du Congrès 2007 à Rimouski fait rapport sur l'avancement des démarches en vue de son organisation.

Un aperçu de sujets pouvant être abordés lors de la session d'information à l'assemblée plénière annuelle est présenté.

Une revue de la mise en place des décisions prises suite à la démarche de réflexion est faite.

Il est décidé de hausser la cotisation annuelle qui n'a pas été modifiée depuis les 13 dernières années.

Il est demandé de soumettre des candidatures de villes-hôtes pour le Congrès 2009 qui coïncidera avec le 50^e anniversaire de l'Association.

Le projet de loi 55 sera analysé, et des démarches seront prises s'il y a lieu. ■



DOSSIER PRODUITS

FORESTIERS ARBEC INC

v/s Ville
de Port-
Cartier,
la suite.

On se rappellera que dans la dernière édition du Faisceau, nous avons publié la décision « produits forestiers ARBEC inc.v /s Ville de Port-Cartier » dans laquelle l'évaluateur de la municipalité s'était vu refuser l'émission de certificats sur la propriété de produits forestiers ARBEC inc ..Eh bien ! Il y a eu des développements dans le dossier.

La ville de Port-Cartier a interjeté appel dans ce dossier devant la Cour du Québec, décision 650-80-000067-060 du 11 juillet 2006. La juge Aubry a rejeté la requête de la Ville et par la suite, la Ville a obtenu le 12 décembre 2006 de la Cour Supérieure ,décision 650-17-000326-062 que la Cour du Québec se penche de nouveau sur le dossier pour répondre à la question.

Claude Vanasse , É.A., A.A.C.I.

Port-Cartier (Ville de) c. Produits forestiers Arbec inc.
(Uniforêt-Pâte Port-Cartier inc.)

2006 QCCQ 6578

Autorisation d'appel décision du TAQ
Question sérieuse controversée, nouvelle ou d'intérêt
général

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MINGAN
LOCALITÉ DE SEPT-ÎLES

No : 650-80-000067-060

DATE : 11 juillet 2006

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE
NATHALIE AUBRY, J.C.Q.**

VILLE DE PORT-CARTIER

Partie requérante-appelante

c.

**PRODUITS FORESTIERS ARBEC INC. (anciennement
UNIFORÊT-PÂTE PORT-CARTIER INC.)**

Partie intimée

JUGEMENT SUR REQUÊTE POUR PERMISSION D'APPELER (Art. 159 L.J.A., L.R.Q. c. J-3)

[1] La requérante, la Ville de Port-Cartier, peut-elle appeler à la Cour du Québec du jugement rendu par Me Paul Laliberté et Mathieu L'Écuyer, membres du Tribunal administratif du Québec?

[2] Lors de l'audition devant le Tribunal administratif du Québec, la preuve a été faite par le dépôt d'une série d'admissions reprenant essentiellement les faits exprimés par le TAQ de la façon suivante :

«[1] Les parties demandent au Tribunal de décider in *limine litis* si l'évaluateur municipal avait le droit de procéder à l'émission de certificats de modification en vertu du paragraphe 4 °de l'article 174 de la *Loi sur la fiscalité municipale* [1] (L.F.M.) aux fins d'augmenter la valeur de l'unité d'évaluation située au 175, Partage des Mousses, au rôle d'évaluation foncière en vigueur durant les exercices financiers 2004-2005 et 2006 de la partie intimée, *Ville de Port-Cartier* (Port-Cartier). En vertu de cette tenue à jour, l'évaluateur municipal a haussé de 4 850 100 \$ à 15 350 100 \$ la valeur de l'unité d'évaluation, à compter du 1^{er} juillet 2004. Il a imprimé la mention suivante sous la rubrique « raison(s) de la modification » insérée au bas des certificats de modification : « *immeuble indûment omis Art. 174 (4).* » L'unité d'évaluation, que le Tribunal désignera désormais par l'expression « *l'usine de pâte* », est inscrite sous le matricule foncier 5342-79-7530.»

[3] Suite à l'étude de ces admissions, le Tribunal administratif du Québec conclut qu'il n'est pas permis à l'évaluateur de corriger la valeur inscrite au rôle municipal. Il traite de l'interprétation de l'article 174 L.M.F. en ces termes:

«[30] Il est inapproprié de prétendre qu'un immeuble a été omis lorsqu'il est par ailleurs identifié et que sa valeur est calculée en détail à l'intérieur du sommaire confectionné par l'évaluateur municipal lors du dépôt du rôle. Au demeurant, ce serait torturer le sens de l'expression « *y inscrire un immeuble [...] indûment omis* » que de le faire correspondre à « *évaluer correctement* », « *réévaluer* » ou « *sous-évaluer* », d'autant plus que la procédure permise pour corriger une erreur d'évaluation est la correction d'office et que

[1] L.R.Q., c. F-2.1.

l'article 157.1 L.F.M. distingue expressément cette dernière de la tenue à jour autorisée en vertu d'une disposition autre que le paragraphe 1 ° de l'article 174 L.F.M. Le paragraphe 4 ° de l'article 174 L.F.M. ne peut être interprété comme une disposition qui autorise l'évaluateur municipal à modifier le rôle dans le cas sous examen, une fois expirée la période lui permettant de faire une correction d'office.»

[4] En appel, le principal argument de la Ville de Port-Cartier est à l'effet que les bâtiments ont été omis puisqu'un tiret est mentionné près de ce bâtiment. La Ville de Port-Cartier tente donc de faire, en appel devant la Cour du Québec, un procès de novo et apporter d'autres informations qui n'étaient pas devant le Tribunal administratif du Québec. Après examen des admissions qui constitue la seule preuve devant le TAQ, jamais cette question n'a été soumise pour cette affaire.

[5] À tout événement, le Tribunal administratif du Québec s'est minutieusement penché sur l'évaluation de chacun des bâtiments et la signification de chaque tiret à côté de ces bâtiments.

[6] La question devant la Cour du Québec, à savoir si un appel est accordé doit suivre les critères suivants, selon la jurisprudence :

«En ces matières, l'appel sera donc autorisé lorsque la question soumise est sérieuse, controversée, nouvelle ou d'intérêt général...

En effet, en proposant de conditionner la

permission d'en appeler à la nature de la question soumise, les chances de l'obtenir augmentant au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la question de fait pure pour se rapprocher de la question de droit pure, les auteurs suggèrent que l'autorisation devrait être facilement accordée lorsque la question en litige est une question de droit pure et significative. Ce qui reviendrait, en pratique, à métamorphoser l'appel sur permission en appel quasi de piano sur une question de droit pure et significative.» [2]

[7] L'interprétation du document, à la lumière des admissions est une interprétation factuelle du Tribunal administratif du Québec. Le Tribunal administratif du Québec a analysé la question selon la jurisprudence en vigueur et a fait une étude minutieuse des articles pertinents. Il ne reste aucune question d'interprétation sérieuse controversée, nouvelle ou d'intérêt général suite à l'analyse qu'en a fait le Tribunal administratif du Québec:

[8] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**
REJETTE l'appel avec dépens.

NATHALIE AUBRY, J.C.Q.

[2] Lamarche McGuinty Inc. C. Bristol AZ-99031148, [1999] RJQ 1270

Me Patrice Brunet
Me Luc Lamarre

BRUNET, LAMARRE
AVOCATS

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

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

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

**Conseillers en
évaluation municipale**

Port-Cartier (Ville de) c. Cour du Québec
2006 QCCS 5350

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MINGAN

N° : 650-17-000326-062

DATE : Le 12 décembre 2006

EN PRÉSENCE DE :
L'HONORABLE ROSS GOODWIN, J.C.S.

VILLE DE PORT-CARTIER, corporation de droit public, ayant son siège au 40, avenue Parent à Port-Cartier, Québec, G5B 2G5.

Demanderesse

c.

COUR DU QUÉBEC, Palais de justice de Sept-Îles, district judiciaire de Mingan, 425, boul. Laure à Sept-Îles, Québec, G4R 1X6.

Défenderesse

et

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC, ayant une place d'affaires au 575, St-Amable, bureau RC10 à Québec, Québec, G1R 5R4.

Mis-en-cause

et

PRODUITS FORESTIERS ARBEC INC. (anciennement UNIFORÊT-PÂTE PORT-CARTIER INC.), corporation ayant son siège au 8000, boul. Langelier, bureau 506, Saint-Léonard, Québec, H1P 3K2

Mis-en-cause

**JUGEMENT SUR REQUÊTE EN RÉVISION
JUDICIAIRE**

[1] La Ville réclame l'annulation de la décision du 11 juillet 2006, d'un juge de la Cour du Québec rejetant sa requête pour permission d'en appeler d'une décision du Tribunal administratif du Québec du 13 avril 2006, concernant l'unité d'évaluation de la mise-en-cause;

[2] La Ville soutient notamment que la Cour du Québec a excédé sa compétence en déclarant en conclusion : "Rejette l'appel";...

[3] Le juge était alors saisi uniquement d'une requête pour *permission d'en appeler* ;

[4] La Ville soutient que le premier juge a excédé sa compétence en se prononçant ainsi sur le fond de l'appel... *au lieu d'appliquer les critères devant prévaloir à l'étape de la requête pour permission d'en appeler* ;

[5] La Ville, invoquant l'article 159 de la Loi sur la justice administrative, L.R.Q. c. J-3 plaide que ... *la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour* .

[6] Le procureur de la Ville s'exprime ainsi au paragraphe 19 de la requête :

La jurisprudence et la doctrine, analysant la discrétion accordée à un juge de la Cour du Québec au chapitre de la requête pour permission d'en appeler, ont établi que la question devait en être une d'intérêt public, n'ayant rien de futile ou d'inutile, qu'elle se devait d'être sérieuse, nouvelle ou controversée.

Il poursuit en soulignant au paragraphe 21 :

Par conséquent, la seule justification énoncée par la Cour du Québec quant au rejet de la requête pour permission d'en appeler repose sur une appréciation du fond du litige et non des critères énoncés ci-avant.

[7] Avec respect, le Tribunal estime que la Cour supérieure peut intervenir, notamment vu l'article 159 et en appliquant le test de la " *décision correcte* " dans l'exercice de la juridiction à ce stade. Il en découle une erreur manifeste à la décision du 11 juillet 2006;

[8] Le Tribunal, tout en se gardant de se prononcer sur le fond, estime que la requête pour permission d'en appeler rejoint les critères élaborés par la jurisprudence tel que le plaide l'avocat de la Ville notamment au paragraphe 26 de la requête :

La question est sérieuse puisqu'elle met en cause tout le processus de tenue à jour du rôle prévu à l'article 174(1) et ss. de la Loi sur la fiscalité municipale. Elle est d'intérêt général puisque la décision entreprise aura une application sur le territoire de toutes les municipalités du Québec. Elle n'a rien de futile ou d'inutile dans la mesure où elle s'infère de l'application des dictées de la Loi sur la fiscalité municipale. Les faits quant à eux n'étant nullement contestés. Elle est sérieuse et nouvelle dans la mesure où aucune décision traitant de la mécanique d'expression de la valeur au rôle, tel que spécifié par les articles 42 et 203 de la Loi sur la fiscalité municipale, n'a pu être répertoriée par les procureurs soussignés dans le cadre de cette affaire.

[9] Le procureur de la Ville plaide " l'équité fiscale ";

[10] Le procureur de la compagnie s'oppose fermement à la requête en plaidant notamment " l'immutabilité " du rôle d'évaluation;

[11] Il s'agit là d'arguments pouvant porter sur le fond qu'il sera loisible à chaque procureur d'invoquer;

[12] Le Tribunal estime qu'il peut être opportun d'encadrer le débat en proposant une question sur laquelle pourrait porter l'audition, mais sans limiter la Cour du Québec dans la compétence qui est sienne de définir autrement;

[13] Les procureurs ont indiqué qu'il n'était pas nécessaire de se prononcer sur le sursis d'exécution demandé aux conclusions de la requête;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[14] **ANNULE** le jugement du 11 juillet 2006, rejetant la requête pour permission d'en appeler de la décision du Tribunal administratif du Québec prononcée le 13 avril 2006;

[15] **RETOURNE** le dossier à la Cour du Québec pour qu'il soit statué en appel sur une question qu'il peut être opportun d'exprimer comme le propose l'avocat de la Ville :

Déterminer si l'évaluateur municipal, agissant quant au territoire de Ville de Port-Cartier, pouvait, dans le cadre des éléments de fait constatés au cahier d'Admissions produit pour valoir la preuve en première instance devant ledit tribunal, émettre les certificats de modification produits en annexe A-2 et ce, en s'inférant des dictées de l'article 174(4) de la Loi sur la fiscalité municipale, c. F-2.1.

Le tout sans limiter la Cour du Québec de définir autrement le débat;

[16] **FRAIS** à suivre.

ROSS GOODWIN, J.C.S.

Audition : 7 novembre 2006

Me Richard Laflamme
Desjardins Ducharme
600, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 2400
Montréal (Québec) H3B 4L8
Procureurs de la demanderesse

Me Sylvain Rigaud
Ogilvy Renault
1981, avenue McGill Collège
Bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 3C1
Procureurs de la défenderesse

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

Section des affaires immobilières

DÉCISION (sur requête en irrecevabilité)

Date : 27 oct. 2006

Dossiers : SAI-M-122258-0609 / SAI-M-122260-0609

Devant le juge administratif :
Paul Laliberté, avocat

BALDO LUMIA INC.

Partie requérante

c.

VILLE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

Partie intimée

[1] Le Tribunal dispose de deux requêtes en irrecevabilité, en vertu desquelles la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu (la Ville) lui demande de décliner compétence pour entendre deux requêtes introductives d'un recours (recours) formées par la partie requérante, Baldo Lumia Inc. (Baldo). Dans le premier recours, Baldo conteste l'exactitude de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière en vigueur pour les exercices financiers 2001, 2002 et 2003 de la Ville, à l'égard de l'unité d'évaluation dont elle est propriétaire et qui est située aux 212 à 220, boulevard Saint-Luc. Dans le second recours, elle conteste l'exactitude de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière en vigueur pour les exercices financiers 2004, 2005 et 2006 de la Ville pour la même unité d'évaluation.

[2] Les parties ont convenu de la date d'audition de ces requêtes et ont renoncé au délai de convocation de 30 jours mentionné à l'article 141 de la *Loi sur la fiscalité municipale* [1] (L.F.M.), auquel renvoie l'article 129 de la *Loi sur la justice administrative* [2] (L.J.A.).

[3] La Ville demande au Tribunal de déclarer les recours irrecevables pour les motifs suivants :

- Baldo n'a pas légalement déposé de demande de révision avant de former ses recours;

[1] L.R.Q., c. F-2.1.

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

- si tant est par ailleurs que le motif invoqué à l'alinéa qui précède serait rejeté, les recours formés par Baldo sont de toute façon irrecevables, car ils visent un tout autre objet que les demandes de révision;
- les recours sont abusifs ou dilatoires, car ils sont exercés « *largement hors délai en réaction tardive à la requête introductive d'instance en réclamation de taxes municipales instituée* » par la Ville contre Baldo le 1^{er} novembre 2004, devant la Cour municipale commune de Saint-Jean-sur-Richelieu, dans le dossier 10-204-0016.

[4] Au stade et pour les seules fins des requêtes en irrecevabilité, le Tribunal a indiqué aux parties qu'il présumait de la véracité des faits allégués à l'intérieur des recours. À cet égard, il a référé au texte de M^e Renaud Choinière intitulé « La requête en irrecevabilité » [3], où l'auteur rappelle notamment qu'un Tribunal doit écarter tout moyen d'irrecevabilité combattu par une allégation de la déclaration, si faible soit-elle.

[5] En droit administratif québécois, le recours fait office de déclaration. Le Tribunal accueillera les requêtes en irrecevabilité, qui sont de la nature d'une procédure préliminaire d'exception, s'il est manifestement convaincu du bien-fondé des motifs invoqués par la Ville, malgré la présomption de vérité rattachée aux allégués des recours et aux pièces produites [4] au soutien de ces derniers.

[6] Dans Cégep de Valleyfield -c.- Gauthier-Cashman [5], la Cour d'appel indique qu'un Tribunal doit accueillir un moyen préliminaire d'irrecevabilité dans le seul cas où il conclut que le motif invoqué au soutien de ce dernier est manifestement et incontestablement bien fondé. Sauf dans les cas patents, ajoute-t-elle, il est souhaitable, en droit administratif, d'éviter de considérer et, à plus forte raison, de retenir des moyens préliminaires d'irrecevabilité.

[7] Dans Association des propriétaires d'antennes paraboliques du Québec et al -c.- Réseau de télévision T.V.A. inc. et al [6], le juge Tannenbaum dispose d'une requête en irrecevabilité sur la base de la grille d'analyse suivante :

« *Je suis très conscient des jugements de notre Cour et de la Cour d'appel qui enseignent qu'on doit rejeter une demande en irrecevabilité, s'il y a un doute, et qu'on doit, à ce stade, résoudre ce doute en faveur de la demande et la laisser procéder au fond.* »

(Transcription conforme)

[8] Le Tribunal est tenu à une extrême prudence lorsqu'il est appelé à décider du sort d'une requête en irrecevabilité présentée comme un moyen préliminaire. Il doit accueillir le moyen d'irrecevabilité dans le seul cas où il a acquis la conviction inébranlable que celui-ci est manifestement bien fondé.

LES FAITS ET LE CONTEXTE LÉGAL

[9] Les recours se composent chacun des 55 mêmes paragraphes et des pièces P-1 à P-6. Ils réfèrent à un historique des dossiers, pour la période de 2001 à 2006 inclusivement. On y apprend notamment que l'unité d'évaluation abrite un dépanneur, un club vidéo et un restaurant. Une station service, comportant les pompes et autres équipements pétroliers nécessaires à son exploitation, est également aménagée sur le terrain, à proximité du dépanneur.

[10] 9015-2489 Québec Inc. (9015) exploite la station-service, le dépanneur et le club vidéo en vertu d'un bail dont le terme est fixé au 30 avril 2009. Le restaurant est exploité par un autre locataire.

[11] Baldo est à la fois propriétaire du terrain et des équipements pétroliers. Elle est également titulaire du permis d'utilisation des équipements pétroliers au sens de la *Loi sur les produits et les équipements pétroliers* [7] et du *Règlement sur les produits et équipements pétroliers* [8].

[12] Le ou vers le 28 juin 2001, un employé de Bell Canada constate la présence d'hydrocarbures dans le puits d'accès adjacent à la station-service, situé sous la partie pavée de la rue Bernier. Le ministre de l'Environnement, le ministre des Ressources naturelles ainsi que la Ville sont aussitôt alertés. En ouvrant le puits d'accès de la station-service, on découvre la présence d'essence en phase libre sur la nappe d'eau.

[3] Congrès du Barreau du Québec, 1998, pages 59 à 66.

[4] Chechik -c.- Robinovitch, [1928] 45 B.R. 129, confirmé par [1929] R.C.S. 400, 407.

[5] [1984] C.A. 633, 633-634, monsieur le juge Vallerand, avec l'accord de ses collègues les juges Turgeon et Tyndale.

Au même effet : Unilait Inc. -c.- Société coopérative agricole Les maîtres producteurs laitiers du Québec [1981] C.A. 555; La Métropolitaine -c.- L'Industrielle, Cie d'assurance-vie [1983] R.D.J. 95.

[6] Cour supérieure Montréal N° : 500-05-015250-960.

[7] L.R.Q., c. P-29.1.

[8] L.R.Q., c. P-29.1, r.2.

[13] Le ou vers le 6 juillet 2001, la Ville avise 9015 et Baldo qu'elle les tient responsables des fuites d'hydrocarbures et de tous les dommages que ces hydrocarbures pourraient causer à ses infrastructures et équipements enfouis dans les rues adjacentes. Elle intente immédiatement des procédures judiciaires contre ces derniers.

[14] Le 15 septembre 2003, le juge Gilles Mercure, J.C.S. accueille deux demandes d'injonction permanente intentées par la Ville. Il ordonne notamment à Baldo de procéder à la décontamination de son terrain. Ce jugement a été produit sous la cote P-3.

[15] En raison de la contamination, Baldo se voit contrainte d'accorder des baisses de loyer substantielles à ses locataires. Au surplus, elle débourse graduellement plus de 500 000 \$ afin de se conformer au jugement P-3.

[16] En janvier 2003, Baldo communique avec la Ville afin d'obtenir une réduction de l'évaluation en raison de la contamination, de la fermeture de la station-service et de la baisse de ses revenus de location. Elle est informée par un préposé de la Ville qu'elle doit attendre le dépôt du prochain rôle triennal qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2004 si elle désire obtenir une baisse de l'évaluation. Par ailleurs et après avoir reçu une nouvelle demande de paiement de taxes en mars 2003, elle réussit finalement à parler avec le directeur du département des taxes et de l'évaluation de la Ville, monsieur Bruno Marchand. Ce dernier lui demande de lui expédier une lettre explicative. Il omet cependant de l'informer de la nécessité de déposer une demande de

révision auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation (l'OMRÉ).

[17] Le 4 avril 2003, Baldo adresse une lettre à la Ville, par laquelle elle requiert une baisse de l'évaluation de son immeuble pour le rôle d'évaluation foncière 2001-2002 et 2003 en raison de la contamination, de la fermeture de la station-service et de la diminution substantielle de ses revenus locatifs. Cette lettre a été produite, avec chaque recours, sous la cote P-4.

[18] Baldo tente à plusieurs reprises de communiquer avec la Ville afin d'assurer le suivi de sa demande.

[19] La valeur de l'unité d'évaluation au rôle triennal 2001-2002 et 2003 est finalement modifiée à la baisse à l'occasion de l'émission du certificat de modification numéro F 028351 le 26 novembre 2003. Par ce certificat, les valeurs sont modifiées ainsi qu'il suit, à compter du 1^{er} janvier 2002 :

- valeurs avant modification :	
	Terrain : 119 600 \$
	Bâtiment : <u>397 300 \$</u>
	Total : 516 900 \$
- valeurs après modification :	
	Terrain : 100 \$
	Bâtiment : <u>301 600 \$</u>
	Total : 301 700 \$



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

[20] L'évaluateur municipal modifie également le rôle triennal 2004-2005-2006 au moyen du certificat de modification numéro F 041341 qu'il émet à la même date du 26 novembre 2003. Il inscrit l'unité d'évaluation à la même valeur que pour le rôle précédent et, ce, à compter du 1^{er} janvier 2004.

[21] Pour chacun des rôles, l'évaluateur municipal corrige les valeurs à la baisse en prenant appui sur l'article 174, paragraphe 6 ° L.F.M. :

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

[...]

6° refléter la diminution de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de l'incendie, de la destruction, de la démolition ou de la disparition de tout ou partie d'un immeuble faisant partie de l'unité;

[...] »

[22] Baldo ne conteste pas les tenues à jour effectuées par l'évaluateur municipal, car elle est convaincue que ce dernier a modifié les valeurs sur la base des renseignements fournis à l'intérieur de la lettre P-4 qu'elle a expédiée à la Ville le 4 avril 2003 et qu'elle apparente à une demande de révision légalement déposée.

[23] Un autre foyer de contamination est découvert en 2005. Il s'ensuit le départ du locataire du restaurant en novembre 2005 et la renégociation à la baisse du loyer avec 9015, dans le cadre d'un règlement négocié pour mettre fin à des procédures judiciaires, le 10 août 2006.

[24] Le 3 avril 2006, l'évaluateur municipal informe Baldo qu'il a établi la valeur réelle de l'unité d'évaluation sur la seule base d'un coût de décontamination de 250 000 \$, lorsqu'il a confectionné les certificats de modification en date du 26 novembre 2003. Informée pour la première fois le 3 avril 2006 que l'évaluateur municipal n'aurait pas tenu compte de sa lettre du 4 avril 2003 lorsqu'il a modifié chacun des rôles d'évaluation le 26 novembre 2003, Baldo invoque la force majeure édictée à l'article 134 L.F.M. et prétend qu'elle bénéficiait d'un délai de 60 jours, à compter du 3 avril 2006, pour se pourvoir à l'encontre de ces certificats de modification, ce qu'elle a fait lorsque, en date du 3 mai 2006, elle a déposé devant l'OMRÉ une demande de révision à l'encontre de l'exactitude de la valeur modifiée, d'une part, ainsi qu'à l'encontre de la date de prise d'effet du certificat de modification numéro F028351, qu'elle demande de fixer au premier janvier 2001, d'autre part. Au soutien de sa demande de révision, Baldo réitère avec force détails l'historique relié à la contamination de son terrain et aux multiples péripéties vécues avec la Ville, de 2001 à 2006.

[25] Le 10 août 2006, l'évaluateur municipal informe Baldo qu'il n'a aucune modification à proposer à la suite des demandes de révision déposées le 3 mai 2006. Il invoque les motifs suivants à l'appui de chacune de ses réponses :

- le délai pour déposer les demandes de révision à l'encontre des certificats F041341 et F028351 expédiés le 10 décembre 2003 est expiré depuis longtemps;
- les faits invoqués au soutien de demandes de révision sont inexacts et ne constitueraient pas une situation de force majeure justifiant un dépassement de délai;
- plus de 60 jours se seraient écoulés suivant la fin de cette situation;
- sous réserve de ce qui précède, la valeur reflète la valeur réelle de l'immeuble et la date d'effet de la modification effectuée est conforme à l'article 177, 5 ° L.F.M.

[26] Baldo forme un recours devant le Tribunal le 31 août 2006.

CONSIDÉRATIONS DU TRIBUNAL

[27] La procédure exigée pour contester l'exactitude d'une inscription au rôle d'évaluation est énoncée au chapitre X de la L.F.M. Elle s'effectue en deux étapes successives indispensables, à savoir le dépôt préalable d'une demande de révision auprès de l'OMRÉ et, par la suite, la formation d'un recours devant le Tribunal, ayant le même objet que la demande de révision. Le législateur résume chacune de ces étapes aux articles 124 L.F.M. et 138.5 L.F.M. :

« 124. Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle relative à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire peut déposer auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation une demande de révision à ce sujet.

[...] »

« 138.5. La personne qui a fait la demande de révision peut, si elle n'a pas conclu une entente en vertu de l'article 138.4, former devant le Tribunal un recours ayant le même objet que la demande.

[...] »

[28] Tel qu'il appert du premier alinéa de l'article 138.5 L.F.M. précité, le Tribunal n'intervient qu'une fois le processus de révision auprès de l'OMRÉ complété.

[29] Le Tribunal est un organisme d'appel dont la compétence est subordonnée à l'exercice d'une condition préalable, à savoir le dépôt d'une demande de révision légalement formée devant l'OMRÉ. Advenant le non-respect de cette condition préalable indispensable à la naissance de sa compétence, le Tribunal est sans juridiction pour disposer d'un recours [9], étant par ailleurs indiscutable que l'unité d'évaluation sous examen n'est pas visée par l'exception prévue à l'article 138.5 L.F.M. qui s'applique aux immeubles à vocation unique [10].

[30] Baldo prétend que la lettre P-4 correspond à une demande de révision au sens de la L.F.M. La Ville prétend le contraire, en s'appuyant sur les articles 129, 135 premier et deuxième alinéas L.F.M. ainsi que sur l'article 2847 du Code civil du Québec (C.c.Q.) :

« 129. La demande de révision doit être faite sur la formule prescrite par le règlement adopté en vertu du paragraphe 2° de l'article 263, à défaut de quoi elle est réputée ne pas avoir été déposée. »

« 135. Le dépôt de la demande de révision est effectué par la remise de la formule visée à l'article 129, dûment remplie, au bureau de l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou de la municipalité locale, selon le cas, ou à tout autre endroit déterminé par l'organisme ou la municipalité. Le dépôt de la demande peut aussi être effectué par l'envoi de la formule dûment remplie, par courrier recommandé, à l'organisme ou à la municipalité; dans un tel cas, la demande est réputée avoir été déposée le jour de son envoi.

La somme d'argent déterminée par le règlement adopté par l'organisme en vertu de l'article 263.2 doit être jointe à la formule, à défaut de quoi la demande est réputée ne pas avoir été déposée.

[...] »

(Soulignements ajoutés)

« 2847. La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée. »

[31] Par l'effet combiné de l'article 129 L.F.M. et du second alinéa de l'article 135 L.F.M., aucune demande de révision n'est réputée avoir été déposée si, d'une part, elle n'a pas été faite sur la formule réglementaire prescrite et si, d'autre part, la somme d'argent déterminée par le règlement adopté en vertu de l'article 263.2 L.F.M. n'a pas été jointe à ladite formule. La lettre du 4 avril 2003 ne satisfait à aucune des exigences que nous venons d'énumérer. Elle ne peut nullement permettre au Tribunal de se pencher sur l'exactitude de la valeur réelle de l'unité d'évaluation sous examen. Une demande qui ne respecte pas les exigences impératives de l'article 129 L.F.M. est nulle nullité absolue puisque, en vertu de l'article 2847 C.c.Q., le législateur a

créé une présomption légale irréfutable qu'elle n'a jamais été faite [11].

[32] L'émission des certificats de modification F028351 et F041341 a par ailleurs donné ouverture à l'exercice de nouveaux pourvois, conformément aux articles 132 et 181 L.F.M. :

« 132. Une demande de révision à l'égard d'une modification au rôle apportée en vertu de l'article 174 ou 174.2 doit être déposée, selon la dernière des échéances, soit avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle, soit avant le soixante-et-unième jour qui suit l'expédition de l'avis prévu à l'article 180 à la personne au nom de laquelle est ou était inscrit au rôle le bien visé par la modification ou, dans le cas d'une demande visée à l'article 126, avant le soixante-et-unième jour qui suit la réception d'une copie de cet avis par le ministre des Affaires municipales et de la Métropole ou, selon le cas, par le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. »

« 181. Une demande de révision peut être déposée, ou un recours en cassation ou en nullité exercé, à l'égard d'une modification faite en vertu de l'article 174 ou 174.2, dans le délai prévu à l'article 132, au paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 171 ou au premier alinéa de l'article 172, selon le cas.

Toutefois, une demande de révision ne peut être déposée à l'égard d'une modification faite en vertu du paragraphe 1° de l'article 174 ou du paragraphe 1° de l'article 174.2. [...] »

[33] Baldo indique qu'elle ne s'est pas pourvue, à l'intérieur des délais prescrits, à l'encontre des modifications, car elle croyait que l'évaluateur municipal avait réévalué l'unité d'évaluation sur la base des renseignements qu'elle avait transmis à la Ville, le 4 avril 2003, à l'intérieur de la lettre P-4. Invoquant la force majeure de l'article 134.1 L.F.M., elle affirme qu'elle a formé sa demande de révision dans les 60 jours qui ont suivi la connaissance de sa méprise.

[34] Par ailleurs, et advenant que le Tribunal décide que les circonstances de son retard ne s'apparentent pas à la force majeure, elle invoque la règle de droit édictée à l'article 106 L.J.A. :

« 106. Le Tribunal peut relever une partie du défaut de respecter un délai prescrit par la loi si cette partie lui démontre qu'elle n'a pu, pour des motifs raisonnables, agir plus tôt et si, à son avis, aucune autre partie n'en subit de préjudice grave. »

[9] Carmen Daoust -c.- Ville de Châteauguay, [2003] T.A.Q. 465; Fournitures Calogeras Master inc -c.- Ville de Montréal, [2003] T.A.Q. 477; Marie-Paule Fontaine -c.- Municipalité de St-Léonard d'Aston, TAQ SAI-Q-085267-0203, le 10 mars 2003, résumé à [2003] TAQ. 600.

[10] a. 18.1 à 18.5 L.F.M.

[11] Carmen Daoust -c.- Ville de Châteauguay et Tribunal administratif du Québec, C.Q. Beauharnois No 760-22-003055-038, le 14 avril 2004.

[35] Vérifions tout d'abord si le motif invoqué par Baldo correspond à la force majeure. Une réponse négative entraînera l'obligation de vérifier si les motifs exculpatoires énumérés par Baldo n'apparaissent pas raisonnables au sens de l'article 106 L.J.A., si tant est qu'ils soient tenus pour avérés.

[36] L'article 143.1 L.F.M. est ainsi rédigé :

« 134.1. Une demande de révision qui, en raison d'une situation de force majeure, n'a pu être déposée dans le délai applicable parmi ceux prévus aux articles 130 à 134 peut l'être dans les 60 jours qui suivent la fin de cette situation. »

[37] Dans Gauthier -c.- Beaumont [12], la Cour suprême distingue le concept d'impossibilité absolue en fait d'agir et la notion de force majeure. Elle retient que l'impossibilité absolue d'agir est un concept juridique plus permissif que ne l'est la force majeure, en ce qu'elle commande une appréciation subjective de l'impossibilité d'agir par la personne qui l'invoque, contrairement à la force majeure qui s'apprécie objectivement, en ce qu'elle s'apparente à une cause purement extérieure à la personne qui l'invoque.

[38] Monsieur le juge Jean-Louis Beaudoin [13] définit la force majeure en ces termes :

« Un événement extérieur à l'homme, que celui-ci ne pouvait pas prévoir, auquel il ne pouvait résister et qui a rendu absolument impossible l'exécution de l'obligation [...]. L'événement invoqué comme force majeure doit être tel qu'il empêche l'exécution de l'obligation de manière absolue. »

[39] De ce qui précède, le Tribunal retient qu'un événement est qualifié de force majeure lorsqu'il rencontre les quatre conditions cumulatives suivantes : l'impossibilité, l'irrésistibilité, la non-imputabilité et l'impossibilité d'exécution.

[40] Le ou vers le 4 avril 2003, Baldo désirait obtenir une baisse rétroactive de l'évaluation de son immeuble en raison de la contamination et des pertes de revenus de location qu'elle subissait. Lorsqu'elle a reçu les certificats de modification, elle avait le loisir de vérifier auprès d'un expert évaluateur si la baisse de valeur qui était accordée à son immeuble était suffisante, compte tenu des circonstances.

[41] Après examen des motifs invoqués par Baldo, le Tribunal est d'opinion que rien n'empêchait cette dernière de déposer une demande de révision, afin de protéger ses droits.

[42] Baldo invoque également la force majeure parce que le directeur du département des taxes et de l'évaluation de la Ville, monsieur Bruno Marchand, a omis de l'informer de la nécessité de déposer une demande de révision. Par ricochet, Baldo prétend que son ignorance de la loi peut être assimilée à de la force majeure. Il s'agit d'une croyance à laquelle le

Tribunal ne peut souscrire [14]. L'un des fondements de notre droit veut que l'ignorance de la loi ne puisse constituer une excuse au bénéfice du temps écoulé. Celui qui invoque la force majeure doit justifier d'une conduite juridique irréprochable [15]. Nul ne peut plaider l'ignorance de la loi.

[43] Bien que tenus pour avérés, les faits allégués par Baldo ne peuvent, dans les circonstances, constituer un cas de force majeure.

[44] Qu'en est-il par ailleurs de l'article 106 L.J.A.?

[45] Le Tribunal note en premier lieu que l'article 106 L.J.A. a été récemment assoupli. À l'origine, il trouvait application si la partie qui l'invoquait était en mesure de démontrer qu'elle n'avait pu, « pour des motifs sérieux et légitimes », agir plus tôt et si le Tribunal était d'avis qu'aucune autre partie n'en subissait de préjudice grave. Le législateur ajoutait au surplus que le Tribunal ne pouvait prolonger le délai prescrit par la loi au-delà de 90 jours.

[46] Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Tribunal peut relever une partie du défaut de respecter un délai prescrit par la loi si cette partie lui démontre qu'elle n'a pu, « pour des motifs raisonnables », agir plus tôt et si, à son avis, aucune autre partie n'en subit de préjudice grave. Le législateur a remplacé l'exigence de « motifs sérieux et légitimes » par un critère allégé. Des « motifs raisonnables » suffisent dorénavant pour qu'un contribuable soit relevé du défaut de respecter un délai. Le législateur a également supprimé la limite de 90 jours à compter de l'expiration du délai prescrit, au-delà de laquelle le Tribunal ne pouvait intervenir.

[47] La modification à l'article 106 L.J.A. s'inscrit dans la foulée de l'article 1 L.J.A. où le législateur indique que la L.J.A. a pour objet d'assurer le respect des droits fondamentaux des administrés. En matière de justice administrative, il n'y a pas de droit fondamental plus important pour un administré que celui lui permettant de recourir au Tribunal afin d'être entendu et de faire valoir ses droits. L'article 106 L.J.A. s'inscrit pleinement dans cet

[12] [1998] 2 R.C.S. 3, paragraphes [60] à [62].

[13] Les Obligations, Montréal : P.U.M., 1970. Pages 304, 306.

[14] Gilles Vanier -et- Ginette Nadon-Vanier -c.- Ville de Rivière-Rouge -et- Municipalité Régionale de Comté de Antoine-Labelle, SAI-Q-090537-0209, le 3 juillet 2003.

[15] American Home, compagnie d'assurances -c.- Inter-Tex Transport Inc. [1994] R.R.A. 21 (C.A.). Jean Pineau, Danielle Burman et Serge Gaudet. Théorie des obligations, 3^e éd. Montréal : Éd. Thémis, 1996. Page 679, No 475.

droits. L'article 106 L.J.A. s'inscrit pleinement dans cet objectif lorsque, sans limite de temps, il vise à accorder à l'administré l'occasion de débattre ses droits lorsqu'il a fait défaut de respecter un délai prescrit par la loi et qu'il n'a pu agir plus tôt pour des « motifs raisonnables ».

[48] Dans ses recours, Baldo invoque expressément de nombreux motifs de fait et de droit pour démontrer qu'elle a déposé ses demandes de révision en temps opportun. Ces motifs ne sont pas en litige à ce stade des procédures et ils s'harmonisent parfaitement avec la téléologie de l'article 106 L.J.A.

[49] S'il est assuré que les faits allégués par Baldo ne répondent pas aux critères de la force majeure, il en va autrement des motifs raisonnables au sens de l'article 106 L.J.A. qui peuvent désormais être invoqués sans limite dans le temps. En application de l'article 12, 2^o L.J.A., le Tribunal doit accorder aux parties l'opportunité de prouver les faits au soutien des recours et d'en débattre sur le fond devant une formation valablement formée à cet effet. Cela inclut l'application de l'article 106 L.J.A., compte tenu de l'ensemble des circonstances, à la fois factuelles et juridiques du dossier.

[50] Il en est au même effet pour ce qui concerne la deuxième condition d'application de l'article 106 L.J.A. relative à l'absence de préjudice grave, dans un contexte où la Ville était en tout temps au courant des prétentions et des intentions de Baldo et de l'éventualité que cette dernière entame des procédures. La Ville n'a d'ailleurs invoqué aucun préjudice lors de l'instruction de ses requêtes.

[51] La Ville demande également au Tribunal de rejeter les recours de Baldo parce qu'il n'existe aucune adéquation entre l'objet de ceux-ci et l'objet des demandes de révision déposées le 3 mai 2006. Elle fonde ce motif sur le premier alinéa de l'article 138.5 L.F.M.

[52] Pour ce qui concerne le pourvoi formé à l'encontre du rôle d'évaluation foncière 2001-2002-2003, il y a lieu de faire abstraction de la découverte du nouveau foyer de contamination en juillet 2005, puisque ce dernier a été connu et identifié postérieurement à la période d'application du rôle. Le rôle ayant été tenu à jour en raison de l'émission du certificat de modification F028351, l'argumentaire développé par la Ville est irrecevable puisque c'est justement ce certificat qui fait l'objet de la demande de révision ainsi que du recours.

[53] Pour ce qui concerne le pourvoi à l'encontre du rôle d'évaluation triennal 2004-2005-2006, la Ville se méprend lorsqu'elle identifie le nouveau foyer de contamination

découvert en juillet 2005 à un nouvel objet qui n'a aucunement été soulevé dans la demande de révision. Le nouveau foyer de contamination ne répond pas à la définition « d'objet » au sens de l'article 138.5 L.F.M. Il s'agit, au contraire, d'un nouvel événement qui oblige l'évaluateur municipal à modifier le rôle d'évaluation foncière en application de l'article 174, 6^o L.F.M. Dès lors et sur la foi de l'article 131.2 L.F.M., Baldo avait le droit de déposer une demande de révision pour forcer l'évaluateur municipal à tenir compte de cet événement qui s'apparente à la destruction d'une partie d'un immeuble inclus dans le découpage de l'unité d'évaluation. Par sa demande de révision déposée en date du 3 mai 2006, Baldo demande entre autres de modifier l'évaluation pour tenir compte de l'effet de ce nouveau foyer de contamination. Cette demande est déposée à l'intérieur du délai édicté à l'article 131.2 L.F.M. qui se lit ainsi qu'il suit :

« 132.2. Une demande de révision peut être déposée en tout temps au cours de l'exercice financier pendant lequel survient un événement justifiant une modification du rôle en vertu de l'article 174 ou 174.2 ou au cours de l'exercice suivant, si l'évaluateur n'effectue pas cette modification. »

[54] En dernier lieu, la Ville demande au Tribunal d'appliquer l'article 115 L.J.A. :

« 115. Le Tribunal peut, sur requête, rejeter un recours qu'il juge abusif ou dilatoire ou l'assujettir à certaines conditions. »

[55] Les circonstances du présent dossier ne donnent aucunement ouverture à l'application de la mesure d'exception demandée.

PAR CES MOTIFS , le Tribunal :

REJETTE les requêtes en irrecevabilité;

AVEC DÉPENS d'une seule cause vu l'enquête commune.

PAUL LALIBERTÉ

27 oct. 2006

M^e Danielle Florence Tremblay
(Gagné, Bonhomme, Bertrand et Tremblay)
Procureurs de la partie requérante

M^e Jean Rochette
(Dunton Rainville)
Procureurs de la partie intimée

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

BABILLARD

FUSION CÉVIMEC INC. ET LES ÉVALUATIONS BTF INC.

Monsieur, Madame,

Monsieur Régis Bonneau, É.A. directeur général de « Cévimec Inc. » et Monsieur Dominic Dufour, É.A. directeur général de « Les Évaluations BTF Inc. », sont heureux

d'annoncer que les deux (2) entreprises s'unissent pour former « Les Évaluations Cévimec-BTF Inc. »

La fusion permettra à l'organisation de diversifier son expertise dans des secteurs stratégiques, tout en augmentant sa part de marché.

La notoriété de l'entreprise constituera sans doute, un avantage marqué pour atteindre une position de leader dans le marché provincial.

Avec cette annonce, « Les Évaluations Cévimec-BTF Inc. » consolide sa capacité dans l'offre de services en matière d'évaluation municipale.

Les Évaluations Cévimec-BTF Inc. dessert 52 municipalités, réparties dans les quatre (4) M.R.C. du Saguenay – Lac St-Jean, Chibougamau et Chapais. L'entreprise est ainsi responsable de l'évaluation de plus de 80,000 unités d'évaluation.





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 1G1
TEL: (514) 973-2800 • Téléc: (514) 971-9333

QUÉBEC
1134, Chemin St-Louis
Bureau 600, Québec (Québec) G1S 1E5
TEL: (418) 681-7007 • Téléc: (418) 680-7000

TROIS-RIVIÈRES
1500, rue Royale
Bureau 150, Trois-Rivières (Québec) G9A 1G6
TEL: (819) 379-0331 • Téléc: (819) 379-5524

- **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 g.a.l.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

H I V E R
2007



ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

www.aemq.qc.ca • TÉL. FAX: (450) 622-0434



LE GROUPE
SERVITECH
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

■ Servitech ■ Servitech Services Conseils ■ Évaluation André Bournival

Les Évaluations BTF Inc.
2243, rue Chapais, Jonquière QC J7X 4B3
Téléphone: 418-542-0393 • Télécopieur: 418-695-5705
Courriel: evaluation.btf@evaluationbtf.com • www.ava.uasonbtf.com
ALMA • CHICOUTIMI • JONQUIÈRE • LA BAIE

AU COEUR DU QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL, PLACE VICTORIA

DROIT DU TRAVAIL - DROIT MUNICIPAL

Dufresne Hébert Comeau
R 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



Offrez de **MEILLEURS SERVICES** à vos **CITOYENS**

PG **MegaEval** 

Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière

- Gestion et tenue à jour du rôle
 - Dépôt de rôle
 - Concept "ESP"
 - Maintien du fichier permanent
 - Gestion des méthodes d'évaluation
 - Lien bidirectionnel avec la gestion des permis
- Un premier pas vers AccèsCité**
- Rôle d'évaluation en ligne
 - Matrice graphique en ligne

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner

PG GOVERN

www.pggovern.com