

LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC
ÉTÉ 2007
VOL. 35 N° 1

**NOUVEAU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
2007-2008**

**UN JUGEMENT
ATTENDU EN
MATIÈRE
D'ÉVALUATION
INDUSTRIELLE**

BONNES VACANCES!

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 :

Abitibi	819.879.5557	Kimoussi	418.721.4331	Vareilles	450.371.8001
Bile-Comeau	418.589.7817	Rivière-du-Loup	418.868.0307	Varenes	450.925.4420
Chicoutimi	418.549.2050	Sainte-Adèle	450.229.6639		
Joliette	450.759.6444	Sept-Îles	418.967.0228		
Rouyn-Noranda	819.762.4891	Thetford Mines	418.338.4506		

Le Groupe Évimbec - siège social : 1175, boul. de la Fimo-Sud, bureau 200, Saint-Romald Qc G5W 5P6

www.evimbec.ca

Lévis 418.834.7000

Québec 418.654.9522

Montréal 514.955.5556

LE FAISCEAU Express

www.aemq.qc.ca

TÉL. FAX: (450) 622-0434



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

évaluateurs agréés

SIÈGE SOCIAL

250, boul. Grenville Est, 8ème étage
Montréal (Québec) H2M 1N2
Téléphone (514) 384-4220
Télécopieur (514) 383-6017

Courriel
estimepro@lerouxexpert.ca

Site Web
www.lerouxexpert.ca

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

SOMMAIRE

ÉTÉ 2007
VOL. 35 N° 1

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@ns.sympatico.ca

EN COUVERTURE
L'Île-Georges
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 REMERCIEMENTS À NOS
COMMANDITAIRES ET
À NOS EXPOSANTS

9 LE 43^e CONGRÈS EN PHOTOS

12 UN JUGEMENT ATTENDU EN MATIÈRE
D'ÉVALUATION INDUSTRIELLE :
Me Audrey-Julie Dallaire et Me Paul Wayland
de l'étude Dufresne Hébert Comeau

17 TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC –
SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES :
IBM CANADA

40 NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION
2007-2008

41 COMITÉS 2007 DE L'AÉMQ

MOT DU PRÉSIDENT



En mars dernier, les administrateurs élus de l'Association m'ont demandé de demeurer au poste de président pour une quatrième année. Devant le plaisir que j'ai à travailler avec ces personnes, vu leur grande implication, c'est avec enthousiasme que j'ai accepté de demeurer en poste.

Comme vous serez à même de le constater à la lecture du présent Faisceau, notre 43^e congrès qui s'est tenu à Rimouski à la fin du mois de mai, a été couronné d'un succès retentissant avec l'inscription de 137 congressistes dont 82 étaient accompagnés. Il s'agit d'une des plus fortes participations des dernières années. Il est à remarquer que le sept (7) heures de formation accordé par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec dans le cadre de la formation continue obligatoire y est pour quelque chose. Ce succès a été rendu possible par le travail du comité organisateur présidé par M. Régis Savard et, comme toujours, l'implication active de notre secrétaire administratif, M. Pierre Gosselin. Une telle organisation ne saurait marquer notre mémoire sans la participation concernée de nos conférenciers et de l'implication financière de nos commanditaires et exposants. À tous, un gros MERCI.

Comme je le mentionnais lors de notre congrès, notre site Internet est devenu notre principal outil de communication et nous croyons que le temps est venu de voir à sa modernisation. Au cours des prochains mois, un comité formé de membres du conseil en collaboration avec un informaticien et une infographiste verront à moderniser l'aspect visuel, à rendre plus convivial l'accès à l'information que nous diffusons et à ajouter de nouvelles fonctionnalités d'accès et de consultation. Notre objectif est de dévoiler nos nouvelles « couleurs » à l'occasion de notre prochain congrès à Gatineau en 2008.

MOT DU PRÉSIDENT

Toujours lors de la tenue de notre congrès, deux représentants de la Direction de l'évaluation foncière au ministère des Affaires municipales et des Régions, MM. Luc Sauvageau et Alain Raby, sont venus nous entretenir sur la modernisation des dossiers d'évaluation foncière. C'est avec surprise que j'ai pu constater l'état d'avancement du projet de modernisation et du rythme tenu par le comité réviseur pour faire avancer le dossier. J'ai également pris connaissance des « à côté » utiles à l'évaluateur, comme le dictionnaire des renseignements, les illustrations, la volonté de créer un modèle de détermination de la classe et de l'âge apparent, etc. Je retiens de cette présentation les changements substantiels apportés à la façon de voir les choses, lesquels auront un impact majeur sur nos manières de faire les choses en évaluation foncière.

Face à cette constatation, deux sujets m'inquiètent, soient la formation de tous les intervenants du milieu de l'évaluation foncière pour que chacun puisse être en mesure d'effectuer le virage technique anticipé, et les coûts ainsi que le temps que les praticiens devront investir pour adopter leurs systèmes informatiques à la nouvelle situation. Cependant, soyez assurés que votre Association suivra de près le dossier pour être en mesure de mieux vous renseigner.

En terminant, je souhaite à tous et à toutes un bel été et de bonnes vacances et je réitère mon désir de vous revoir en pleine santé à l'automne pour la poursuite de nos activités.

Le président,

Louis Roy , É.A.

J'AI LU POUR VOUS



A Six-Month Report On Implementation Progress

par Normand Godbout É.A.

À l'été 2006, ma chronique commençait par ces mots : *Ce dont je veux vous entretenir aujourd'hui est tout à fait contemporain et pertinent. Il s'agit du rapport de l'ombudsman de l'Ontario sur l'administration de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM), intitulé en français Viser juste. André Marin, l'ombudsman qui se définit lui-même comme le chien de garde de l'Ontario, a décidé de réagir au mécontentement vociférant de plus de 3 700 contribuables ontariens en procédant à une enquête en profondeur sur le système d'évaluation municipale de sa province. Il a réuni à cette fin 4 enquêteurs qui ont réalisé plus de 150 entrevues tant aux 34 bureaux de la SÉFM qui comptent actuellement 1 401 employés qu'auprès de leurs anciens employés, de même qu'à la Commission de révision de l'évaluation foncière et qu'au ministère des Finances de l'Ontario. Ces enquêteurs ont échangé de l'information avec quinze organismes responsables d'évaluation foncière en Amérique. Ils ont produit des milliers de pages de documents pour finalement faire conclure à l'ombudsman : « J'ai le regret de dire que notre enquête a révélé la preuve troublante du manque d'exactitude de la SÉFM. Cette preuve n'a pas été difficile à trouver ⁽¹⁾. »*

Ce rapport, au ton cynique et aux sous-entendus malveillants, s'était révélé dévastateur. Il discréditait profondément le système d'évaluation municipale de l'Ontario. Il jetait un lourd nuage sur la pratique des évaluateurs municipaux en la qualifiant d'erratique et même d'aléatoire pour ne pas dire de charlatanesque. Il tentait finalement et croyait réussir à démontrer l'imprécision



fallacieuse de l'évaluation municipale et l'injustice de son utilisation à des fins de taxation municipale et scolaire.

Je m'élevais contre les conclusions de ce rapport. J'en décriais plusieurs passages. Il m'apparaissait que l'ombudsman de l'Ontario ne comprenait pas l'évaluation de masse ni l'analyse des marchés immobiliers. Depuis, la lecture et la relecture de ce rapport me laissent toujours aussi perplexes.

Je suis donc retourné sur le site Internet de la SÉFM pour connaître les lendemains de ce fameux rapport. Je n'ai d'abord pas été surpris de constater que la société s'était empressée de répondre que ce n'était pas de sa faute en évoquant particulièrement ses restrictions budgétaires et

en les comparant à la croissance rapide de son parc immobilier : « We add 80,000 properties annually to the assessment rolls. Since 1998, we have added more than half a million properties, which is roughly equivalent to the City of Toronto ⁽²⁾ . » Je n'ai pas été surpris, non plus, d'apprendre que le gouvernement ontarien avait annulé l'opération de la confection des rôles annuels 2007 et avait reconduit ceux de l'exercice 2006. J'ai été un peu plus surpris de découvrir que ce gouvernement de Queens Park étudiait sérieusement l'idée de rôles quadriennaux (qui durent quatre ans) entrant possiblement en vigueur dès 2008. Mais, j'ai été vraiment surpris de voir que la société avait fait l'effort monstre de tenter de mettre en place presque tous les correctifs proposés par les recommandations du rapport de l'ombudsman.

C'est ainsi que j'ai compris que la brochure accompagnant l'Avis d'évaluation a été entièrement reconçue afin qu'elle intègre toutes les informations que l'ombudsman déplorait ne pas y retrouver. Par exemple, l'exemplaire 2008 de cette brochure expliquera aux propriétaires de maison comment obtenir gratuitement de la SÉFM toute l'information sur les six ventes de propriétés les plus comparables à la leur.

L'Avis d'évaluation a aussi été modifié pour inclure davantage d'informations. Par exemple, il donnera désormais le pourcentage moyen de variation de la valeur du voisinage de toutes les propriétés qui auront été évaluées à l'aide du logiciel de régression multiple de la SÉFM. Et il indiquera si la propriété inscrite au rôle a déjà fait l'objet d'une décision du tribunal de révision et en quelle année.

En outre, l'information accessible aux contribuables via Internet a été énormément amplifiée de sorte qu'elle comprendra désormais non seulement la description entière de la propriété sujette mais également « the key contributors to value and other examples and illustrations on how property characteristics are identified ⁽³⁾ . »

Les visites d'inspection des propriétés seront également accrues. Par exemple, les unités résidentielles seront revues au moins tous les six ans. Les méthodes d'inspection seront raffinées pour « sufficiently improve data quality and collection as well as customer service ⁽³⁾ . »

Aussi, des instruments de mesure de qualité de la cueillette des données seront instaurés et une compilation de leurs statistiques sera régulièrement transmise au bureau de l'ombudsman.

Les diminutions de valeur seront mieux documentées qu'auparavant dans les dossiers d'évaluation et un suivi plus rigoureux des décisions du tribunal de révision sera exercé.

De plus, et cela me fait sourciller, la SÉFM s'engage à apporter une attention toute spéciale au prix de vente de la propriété sujette à toutes les fois qu'une telle vente sera survenue.

Finalement, la SÉFM estime le coût de ses modifications à environ 28,8 M\$ annuellement en plus d'un déboursé ad hoc d'environ 2,2 M\$ pour la brochure. Elle compte sur l'appui moral et le support financier des municipalités de l'Ontario pour les réaliser et elle se montre plutôt convaincue d'y parvenir. Seule la vitesse de revisite des propriétés pourrait éventuellement être ralentie, laisse-t-elle sous-entendre, si les fonds ne s'avéraient pas suffisants.

Comme je le disais ci-dessus, la lecture de ces documents me laisse perplexe. La situation est ambiguë. D'une part, l'ombudsman de l'Ontario se devait de donner suite aux récriminations des citoyens. Je suis convaincu que par un édit aussi tonitruant il s'est attiré toute la sympathie de son public. Mais déjà, à l'été 2006, je trouvais que le haut fonctionnaire était allé trop loin. La Société d'évaluation foncière des municipalités de l'Ontario avait-elle à publiciser autant d'informations? Était-ce vraiment l'objet de la réclamation des contribuables ontariens auprès de leur ombudsman? Aujourd'hui, je me demande si la solution proposée correspond vraiment à leur besoin et s'il n'est pas utopique de croire en son financement aisé. Entre-temps, cette histoire reste à suivre...

À bon entendre, salut!

1. GODBOUT, Normand, « J'ai lu pour vous », *Le Faisceau*, Association des Évaluateurs municipaux du Québec, Montréal, 2006, Vol 34 No 1, p. 6.

2. MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION, *MPAC's RESPONSE*, March 22, 2006.
http://www.mpac.ca/pages_english/pdf/mpac_response_march22_2006.pdf
Lu le 10 juin 2007.

3. MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION, *The Ontario Ombudsman Recommendations : A Six-Month Report On Implementation Progress*, September 28, 2006

http://www.mpac.ca/pages_english/pdf/response_report_september_28.pdf
Lu le 10 juin 2007.

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

AÉMQ

MERCI À NOS COMMANDITAIRES

2007

ALTUS DORION , DIVISION
DU GROUPE ALTUS LTÉ

BEAUDRY, BERTRAND, AVOCATS

BÉLANGER SAUVÉ, AVOCATS

BRUNET, LAMARRE, AVOCATS

CANADIEN PACIFIQUE

CHÂTEAU CARTIER

DUFRESNE, HÉBERT, COMEAU AVOCATS

DUNTON RAINVILLE, AVOCATS

IMPRIMERIE CENTRE DE COPIE RAPIDE

JOLI-COEUR, LACASSE, GEOFFRION, JETTÉ,
ST-PIERRE, AVOCATS

LE GROUPE ÉVIMBEC

LE GROUPE SERVITECH

LES ESTIMATEURS PROFESSIONNELS
LEROUX, BEAUDRY, PICARD & ASSOCIÉS INC.

LETTRA-TECH

MODELLIUM INC.

PG GOVERN INC.

SMI INFORMATIQUE

TREMBLAY, BOIS, MIGNAULT & LEMAY,
AVOCATS

MERCI À NOS EXPOSANTS

JLR RECHERCHES IMMOBILIÈRES

MODELLIUM INC.

PG GOVERN INC.

SMI INFORMATIQUE

LE 43^e CONGRÈS



EN PHOTOS



LE 43^e CONGRÈS



EN PHOTOS



DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS


Belanger Sauvé

AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOUETTE

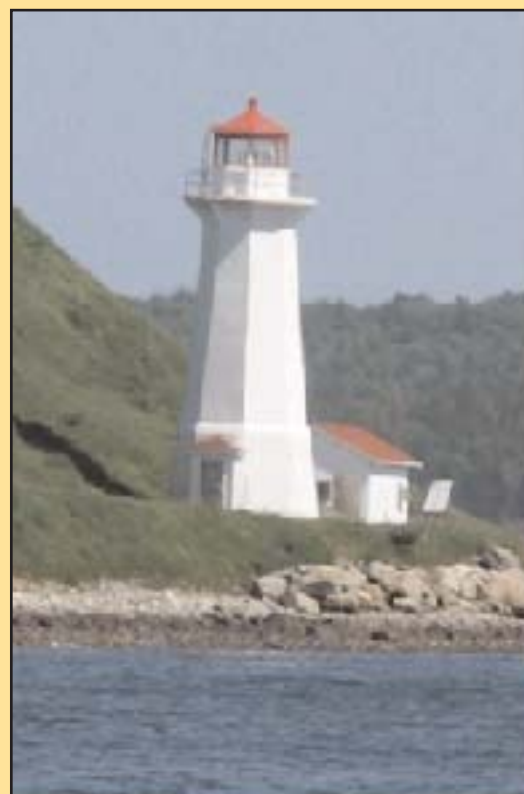


Photo: Annalie Ceballos

En couverture:

L'Île-Georges

Halifax , NE

Petit drumlin situé en plein coeur du port d'Halifax, l'île Georges a été formée par des glaciers qui recouvraient la Nouvelle-Écosse il y a des milliers d'années. L'emplacement stratégique de cette île en faisait un endroit idéal pour devenir le coeur de la défense de l'importante base navale d'Halifax. Pendant près de 200 ans, l'île Georges a été le théâtre d'une activité militaire constante.

Aujourd'hui, c'est Parcs Canada qui s'occupe de la préservation et de la stabilisation de ces ressources culturelles. Il a interdit l'accès du public à l'île, en raison de la fragilité des installations. Dans les années à venir, Parcs Canada entend mener à bien un programme de préservation destiné à assujettir le fort Charlotte, qui se trouve sur la pointe élevée de l'île, ainsi que le dépôt de mines sous-marines, qui est situé près du quai nord. On voudrait un jour, permettre aux visiteurs de se rendre dans l'île pour y faire l'expérience de cet élément exceptionnel du patrimoine canadien, tant pour leur plaisir que pour l'enrichissement de leurs connaissances.



EVALUATEURS AGRÉÉS

Jean Roy, É.A.
PRÉSIDENT

688, rue Prospect
Sherbrooke (Québec)
J1H 1A8

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



*La Société d'Analyse
Immobilière P. M. Inc.*

Conseillers en évaluation immobilière

Gilles Maille, É.A.
Renaud Leblanc, É.A.
Yvan Pelletier, É.A.

171, rue Saint-Eustache
Saint-Frédéric (Dorval) J7R 2L5

Tél.: (450) 472-9351
Fax: (450) 472-5300

UN JUGEMENT ATTENDU EN MATIÈRE D'ÉVALUATION INDUSTRIELLE !



IBM CANADA LTÉE c. VILLE DE BROMONT ET MRC HAUTE-YAMASKA

Par Me Audrey-Julie Dallaire et Me Paul Wayland

Dufresne Hébert Comeau inc .

Le 22 mai dernier, le Tribunal administratif du Québec, par le biais de ses membres Mathieu L'Écuyer, évaluateur agréé, et Me Véronique Pelletier, avocate, a rendu une décision fort attendue dans le dossier opposant IBM Canada Ltée (ci-après appelée IBM) à la Ville de Bromont et la MRC Haute-Yamaska .

Il s'agissait d'un recours en contestation du contenu et de la valeur d'une unité d'évaluation concernant une usine située dans le parc industriel de haute technologie de la Ville de Bromont pour le rôle foncier 2005-2006-2007. La valeur inscrite au rôle totalisait alors 47 220 500\$, soit une valeur de 2 420 500\$ pour le terrain et de 44 800 000\$ pour les bâtiments.

Dans son recours, la requérante IBM prétendait que la valeur à inscrire au rôle pour son immeuble était de 18 320 500\$. Quant à la Ville de Bromont et la MRC Haute-Yamaska , celles-ci soutenaient plutôt que cette valeur se situait à 45 520 500\$.

Plusieurs points en litige ont été débattus lors de l'audition. En effet, outre un débat sur les exclusions prévues à l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* , les parties ont notamment présenté des arguments sur l'inclusion au rôle de cloisons dites amovibles, sur l'application des facteurs, sur la dépréciation physique et la présence de désuétude de sources diverses.

Caractère mobilier ou immobilier des cloisons amovibles

Relativement aux cloisons amovibles, la requérante soutient que celles-ci sont des meubles et, par conséquent, ne correspondent pas à la définition de l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* . Subsidièrement, IBM soumet au tribunal que les cloisons sont les accessoires d'un système mécanique de ventilation, permettant ainsi la ségrégation des salles blanches.

Quant aux intimées Ville de Bromont et MRC Haute-Yamaska , elles avancent l'argument selon lequel les cloisons sont des immeubles au sens de l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* . Selon ces dernières, les cloisons correspondent également à la définition de l'article 900 du *Code civil du Québec* en ce qu'elles sont attachées à l'immeuble à perpétuelle demeure. Selon les intimées, les bâtiments auraient été incomplets en l'absence des cloisons amovibles. En guise de réponse à l'argument d'« accessoire d'un système mécanique », il est plaidé que les cloisons ne sont pas des accessoires d'une machine ou d'un appareil utilisé ou destiné à des fins de production industrielle et qu'elles sont dissociables d'une machine ou d'un appareil.

En réponse aux arguments des parties, le TAQ en vient à la conclusion que la construction à caractère permanent à laquelle sont intégrés les murs amovibles en question est le bâtiment numéro 1 dont on ne saurait mettre en doute la nature immobilière. Ainsi, les cloisons en cause ne sont rien de moins que les murs de division intérieures de ce bâtiment

et forment avec lui un tout cohérent. La ségrégation et l'espace qu'elles opèrent dans le bâtiment pour en définir des aires de circulation, de production ou de bureau, participent indiscutablement à l'utilité du bâtiment. Les cloisons amovibles sont de nature immobilière et assujetties à la règle générale de l'article 31 L .F.M. Quant à l'application de l'article 65, le Tribunal statue que, si ces murs circonscrivent également des espaces à l'intérieur desquels des apports d'air filtré, réchauffé ou refroidi prennent place, c'est d'abord parce qu'ils participent de l'utilité du bâtiment plutôt que de celle de la production industrielle. Citant l'affaire *Canadian Marconi c. Ville de Montréal*, le tribunal réitère que la simple fonction d'abri est insuffisante pour qualifier des murs de machines, appareils ou accessoires de production industrielle.

Réservoir d'hydrogène

IBM prétend que le réservoir d'hydrogène en cause ne sert pas à l'entreposage de matières premières, mais participe plutôt à une activité de transformation d'une matière reçue à l'état liquide et transformée à l'état gazeux dans le réservoir. L'hydrogène étant utilisé à l'intérieur d'un four pour créer une atmosphère contrôlée, la requérante soumet que le réservoir en question est l'accessoire de ce four, ce dernier étant une machine utilisée dans la production industrielle.

Les intimées ont, quant à elles, argumenté qu'il n'y avait aucune transformation dans le réservoir et que la question à résoudre n'est pas de savoir si l'hydrogène est utilisé dans le processus industriel mais si le réservoir lui-même joue un rôle actif dans la production industrielle.

Il n'a pas été établi devant le Tribunal que le réservoir en question servait à régulariser l'alimentation du four. Le TAQ ne voit pas comment le réservoir lui-même pourrait être l'accessoire du four sans qu'il ne se trouve aucun autre mécanisme de régularisation de la mission d'hydrogène entre les deux. Le réservoir en question est donc une construction servant d'abord et avant tout à entreposer de l'hydrogène (à titre d'intrant) et ne pourrait être exclu du rôle même s'il était l'accessoire d'une machine.

Système électrique

Selon IBM tout le système électrique intégré au bâtiment est une seule et même chose, qu'il s'agisse d'alimenter des machines servant à la production industrielle ou le système d'éclairage du bâtiment. L'ingénieur de la requérante conclut au caractère unique et intégré du système électrique de

l'usine dans son rapport. Selon lui, ce système répond principalement au besoin d'une usine de production industrielle. C'est forte de cet argument que IBM soutient que l'ensemble du système électrique doit être exclu du rôle.

Quant à elles, la Ville de Bromont et la MRC Haute- Yamaska affirment que le barème I du Manuel d'évaluation foncière du Québec, Volume IV, ne compile que les coûts d'un système d'éclairage et de service au bâtiment. L'immeuble de la requérante est donc constitué de plusieurs systèmes électriques d'éclairage indépendants des systèmes électriques liés à la production.

Sur ce point, le TAQ statue que si l'on devait retenir que l'éclairage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les prises de courant et les interrupteurs font partie d'un indivisible système électrique qui se trouve à l'intérieur de ce complexe industriel, l'utilisation principale de celui-ci à des fins de production industrielle conduirait à l'exclusion du rôle de toute installation électrique dans l'unité d'évaluation. On se retrouverait alors avec des constructions destinées à abriter des personnes incomplètes, inaptes à exercer leurs fonctions. En l'espèce, le tribunal conclut qu'il a été établi que les systèmes électriques assurant l'utilité du terrain et des bâtiments ont été distingués de ceux supportant la production industrielle lors de la détermination du contenu de l'unité de l'évaluation et que seuls les premiers ont été pris en compte pour fins d'inscription au rôle. Selon les décideurs, force est de constater qu'il se trouve plusieurs systèmes électriques intégrés aux constructions et qu'en l'espèce, aucun de ceux utilisés ou destinés dans quelques mesures que ce soit à la production industrielle n'a été porté au rôle. Enfin, ce n'est que s'il y a multitudes d'utilisation ou de destination que l'on doit recourir au test de l'article 65 L .F.M., ce qui n'est pas le cas ici.

Système mécanique

La requérante allègue que le système mécanique de chauffage, de ventilation et d'air climatisé doit être exclu du rôle sur la base de l'article 65, par. 1 L .F.M., puisque celui-ci participe à la production industrielle.

Pour leur part, les intimées constate que l'immeuble d'IBM est constitué de plusieurs systèmes mécaniques de chauffage, ventilation et climatisation. Les systèmes mécaniques, assurant le service au bâtiment sont indépendants des autres systèmes mécaniques liés à la production industrielle.

Le TAQ précise que même si l'ensemble du HVAC installé dans l'immeuble sert principalement à des fins de production

industrielle, l'exception à l'exclusion du rôle édicté au second alinéa de l'article 65 L .F.M. à l'égard des constructions servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ferait échec à une exclusion totale du HVAC puisque l'on se retrouverait alors avec un bâtiment sans climatisation, chauffage ni ventilation, ce qui le rendrait dès lors incomplet. Il est concevable, selon le tribunal, que certains procédés industriels fournissent suffisamment de chaleur pour qu'il ne soit pas requis d'en produire pour le service des bâtiments. Cependant, ce n'est pas ce que la preuve a révélé. Seule la partie du système de chauffage, ventilation et climatisation assurant le service du bâtiment a été retenue en substituant, par le calcul d'un coût de remplacement, un système virtuel à celui qui a été mis en place. Selon le tribunal, ce système ne fait qu'assurer l'utilité du bâtiment devant être inscrit au rôle et ne peut en être exclu.

Facteur de classe

Les experts des parties adoptent une position divergente quant à la classe du bâtiment. L'évaluateur de la requérante est d'avis qu'il faut appliquer une classe 5 qui ne modifie pas le coût de base, alors que l'évaluateur des intimées conclut à une classe supérieure à une classe standard, soit une classe 4.

Le TAQ constate que les complexités de l'architecture et de l'ingénierie structurale, ainsi que la flexibilité et la capacité d'expansion de l'usine demeurent présents tout au long de la croissance et du développement du complexe industriel alors qu'on tient à jour le plan directeur en conservant les mêmes objectifs. Ce sont bel et bien des firmes réputées, tant pour l'architecture que la structure, qui ont présidé à la conception des bâtiments. Selon les décideurs, le même souci animait également la requérante quant au choix de l'entrepreneur général lors de la réalisation des ouvrages. Ainsi, ces caractéristiques pointent vers une qualité supérieure ou standard. Pour le Tribunal, la complexité des systèmes mécaniques de la construction ne fait pas de doute après avoir entendu le témoignage de l'ingénieur d'IBM. L'importance du suivi d'un chantier d'une telle envergure peut difficilement être mise en doute. La spécialisation et la variété des corps de métier sont également supérieures ou standard et la présence de matériaux de qualité supérieure a également été démontrée. Enfin, la qualité des commodités et services du bâtiment indiquent bien une qualité supérieure. Le Tribunal est d'avis que l'opinion exprimée par

l'évaluateur de la Ville relativement à une classe supérieure est la mieux étayée par la preuve au dossier. Une classe 4 est en conséquence retenue. Or, les bâtiments numéro 10 et 11, qualifiés de roulotte, ne sont pas une qualité semblable aux autres. Le Tribunal est d'avis que ces bâtiments sont de classe 6, soit de qualité inférieure au standard du barème.

Facteur économique

L'expert de IBM soumet qu'il faut neutraliser ce facteur en appliquant un facteur 1.00.

L'expert de la Ville et de la MRC suggère un facteur majorant le coût de 5% (1,05). Cherchant à établir quel serait le rajustement approprié, l'évaluateur se tourne vers les bulletins publiés ultérieurement au 1^{er} juillet 2003 et conclut à l'application du facteur 1.05 contenu dans le bulletin de 2005. Selon les intimées, les bulletins sont des composantes du MÉFQ qui a lui-même une valeur réglementaire. En conséquence, on peut en prendre connaissance comme on pourrait le faire à l'égard de n'importe laquelle règle de droit ultérieure pour tenter de comprendre une règle énoncée antérieurement.

Suite aux arguments soumis de part et d'autre, le tribunal affirme que la L.F.M. d'abord et la législation déléguée ensuite établissent la valeur réglementaire du MÉFQ. Les décideurs comprennent de cette dictée législative et réglementaire concordante que le Bulletin des facteurs de rajustement est une composante intrinsèque du MÉFQ. Il ne s'agit donc pas d'un fait dont on ne pourrait prendre connaissance au-delà de la date de référence. On a constaté au MÉFQ depuis 2005 qu'il était moins pertinent de tenir compte de la localisation des propriétés industrielles d'envergure sur le territoire pour établir leur valeur que de leur taille. Selon le TAQ, à défaut d'une meilleure preuve, la démarche de l'évaluateur des intimées, qui identifie cette carence méthodologie et qui tente de pallier en inspirant de corrections apportées ultérieurement au Manuel, apparaît d'avantage susceptible de refléter le comportement du marché immobilier à la date de référence que la neutralisation du facteur retenu par son confrère. La preuve prépondérante conduit vers la nécessité de procéder à un ajustement de coût pour les immeubles industriels d'envergure. Le TAQ affirme qu'il vaut mieux risquer de se tromper en procédant à un ajustement requis que d'être sûr de le faire en s'abstenant. Compte tenu de la commutativité des facteurs de rajustement, il est impératif d'utiliser le

facteur de classe de la même analyse que celui du facteur économique puisque toute modification de l'un ne peut manquer d'avoir une incidence sur l'autre. Le Tribunal retient donc un facteur de classe de 1,11 et un facteur économique de 1,05 pour s'assurer de ne pas introduire de distorsion dans la base de calcul du MÉFQ qu'a retenu l'évaluateur des intimées.

Dépréciation physique

L'expert de IBM estime la vie économique à 40 ans et la valeur résiduelle nulle. Se référant au manuel Marshal et Swift, l'évaluateur classe le complexe comme industriel léger de coût moyen et dégage une première indication de vie économique de 40 ans. Il se réfère ensuite à la version originale du volume IV du MÉFQ lequel mentionne des durées de vie probable de 45 à 55 ans pour des bâtiments de qualité standard ou bonne. Il procède également à un calcul qui est qualifié de vie économique par bâtiment, en se basant sur la vie typique des composantes de chacun de ceux-ci. Il en arrive à calculer une vie de 41,7 ans qu'il qualifie de probable. Finalement, l'expert se fonde sur l'ampleur et la localisation du complexe pour affirmer qu'il ne pourrait se prêter à une nouvelle vie économique sans des transformations majeures.

L'expert de la Ville de Bromont et de la MRC Haute- Yamaska conclut à une durée de vie économique de 50 ans et une valeur résiduelle qui serait de 10% du coût neuf. L'évaluateur s'est basé sur la publication récente du chapitre 8 intitulée estimation de la durée de vie économique normale et en se référant à la partie pertinente de celle-ci, il en vient à estimer la vie économique des bâtiments à 50 ans. Il propose également que l'immeuble puisse être réutilisé aux termes de sa vie économique étant donné la flexibilité et la modularité du bâtiment à vocation spécifique.

Le Tribunal incline à qualifier l'immeuble en cause d'avantage comme un immeuble à marché restreint que comme un immeuble à vocation spécifique. Dans cette perspective, les possibilités de réutilisation s'avèrent meilleures à l'échéance de la vie économique et l'existence d'une valeur résiduelle apparaît d'autant plus probable. Le tribunal en vient à la conclusion que les bâtiments du complexe en cause sont de qualité supérieure ou standard et cette constatation est également significative lorsque vient le temps de signer la vie économique de construction. La preuve de l'expert des intimées qui estime la vie économique des bâtiments à 50 ans est prépondérante et est retenue. Le complexe à l'étude se caractérise par sa flexibilité et sa modularité. Ses caractéristiques demeurent toujours présentes aux termes de la vie économique. Ainsi, la proposition de l'évaluateur de la Ville de Bromont et de la MRC Haute- Yamaska à l'effet que l'immeuble puisse être réutilisé aux termes de sa vie économique apparaît plus vraisemblable que celle de l'évaluateur de la requérante niant cette possibilité. Le TAQ la retient et alloue une valeur résiduelle de 10% aux termes de la vie économique.

Désuétude fonctionnelle incorrigible

L'évaluateur d'IBM a chiffré à 10% du coût neuf et l'attribue à 3 causes, soit :

- La hauteur excessive du bâtiment;
- L'agencement des bâtiments;
- La présence de bâtiments temporaires de type roulotte abritant des bureaux (bâtiment numéro 2).

L'expert des intimées n'identifie aucun élément de désuétude fonctionnelle.

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

2209, 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**

En regard de la hauteur excessive des bâtiments, les décideurs indiquent d'abord qu'elle ne porte que sur une petite partie du bâtiment numéro 1. Or, le Tribunal est d'avis que l'application de la conclusion de l'expert, qui l'applique au 13 bâtiments du complexe de façon indifférenciée, n'est pas supportée par la situation de faits sur les lieux. L'existence d'un plan d'ensemble original du site à l'original et la tenue à jour de ce plan démontre que la planification et l'agencement des bâtiments résultent moins d'un développement hasardeux que d'une vue d'ensemble revue et corrigée. Les changements technologiques qui ont amené un réaménagement des bâtiments ont été étudiés de telle sorte qu'une harmonie de l'ensemble a été conservée. Quant aux bâtiments temporaires, il apparaît plus approprié au TAQ de leur attribuer une valeur contributive moindre en rajustant à leur classe que de réduire celle de l'ensemble des bâtiments en raison de leur présence. Il ressort de l'historique de développement de ce complexe industriel intensivement utilisé qu'il était particulièrement adapté aux fins pour lesquelles il a été construit et que son principal défaut en date d'évaluation serait davantage d'être devenu trop exigu que de compter des espaces inutilisés. Sur la base des faits allégués, le tribunal n'est pas en mesure de constater une source de dépréciation fonctionnelle qui affecterait substantiellement la valeur de l'ensemble des bâtiments.

Désuétude économique

L'expert de la requérante est d'avis que les bâtiments de l'unité d'évaluation en cause souffrent d'une désuétude économique. Il base celle-ci sur la taxation foncière plus élevée dans la Ville de Bromont que dans la ville voisine de Granby. Comparant les taux de taxes foncières applicables aux immeubles industriels prévalant en 2005 et 2006 dans les villes de Bromont et de Granby, il constate un écart moyen de 1,1846\$ du 100\$ par évaluation et un supplément annuel de taxes de 220 336\$. Appliquant un facteur d'actualisation de 10% à ce supplément de taxe, il estime la désuétude économique résultante à 2 203 356\$ (soit une baisse de 11,8%).

Selon la Ville de Bromont et la MRC Haute-Yamaska, il n'existe aucune désuétude économique de cette nature attribuable à une politique de taxation. Les taux ponctuels de taxes foncières décidées par les autorités politiques ou municipales n'ont pas le caractère de durabilité requis pour fonder une désuétude de marché. De plus, les taux utilisés par l'évaluateur d'IBM ne sont pas pertinents à la date de référence qu'il faut situer au 1^{er} juillet 2003.

Le tribunal retient que la preuve révèle que la Ville de Granby jouit d'une situation financière exceptionnelle dans le monde municipal. Si cette situation se reflète par une politique de taxation avantageuse, il n'a pas été établi que c'est la situation qui prévaut à la date d'évaluation applicable, pas plus que l'on puisse compter sur le fait que la situation constatée ultérieurement à la date de référence puisse perdurer. Selon le TAQ, les décisions des municipalités de lever des impôts fonciers leur appartiennent et peuvent varier selon des objectifs politiques qu'ils poursuivent. Ces décisions présentent un caractère davantage conjoncturel que structurel et ne peuvent en conséquence, servir de fondement à une désuétude de marché. Le fait que le parc de haute technologie dans lequel se trouve l'unité d'évaluation en cause puisse être alimenté par 2 réseaux électriques distincts, ce qui n'est pas le cas à l'intérieur du parc industriel de Granby, constitue un avantage dont s'est prévalu la requérante. Cet avantage n'est pas disponible à Granby. Le tribunal prend donc en considération les caractéristiques propres à des localisations distinctes pour lesquelles tout n'est pas nécessairement égal par ailleurs. Même si le tribunal est d'avis qu'il n'y a pas matière à calculer une désuétude économique sur la base de la situation alléguée, celui-ci conclut que la façon dont l'expert de la requérante a procédé à cet égard ne satisfait pas aux règles de l'art.

Conclusion

Le TAQ est donc d'avis que la valeur réelle de l'unité d'évaluation de l'immeuble en cause est de 42 020 500\$. Constatant que cette conclusion s'écarte de plus de 11% de la valeur inscrite au rôle, le tribunal intervient et fixe la valeur à inscrire au rôle selon ses conclusions.



TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

SECTION DES AFFAIRES IMMOBILIÈRES

Section des affaires immobilières

Date : 22 mai 2007

Référence neutre : 2007 QCTAQ 05593

Dossier : SAI-M-108318-0509

Devant les juges administratifs :

MATHIEU L'ÉCUYER, évaluateur agréé
VÉRONIQUE PELLETIER, avocate

IBM CANADA LTÉE

Partie requérante

c.

VILLE BROMONT

et

MRC LA HAUTE-YAMASKA

Parties intimées

DÉCISION

[1] Il s'agit d'un recours en contestation du contenu et de la valeur d'une unité d'évaluation concernant une usine située dans le parc industriel de haute technologie de la ville intimée.

[2] Les caractéristiques de l'unité d'évaluation visée par le recours sont les suivantes :

Numéro de matricule :	6517-81-1898
Unité d'évaluation :	23, boulevard de l'Aéroport
Rôle d'évaluation contesté :	Triennal 2005-2006-2007
Valeurs inscrites au rôle :	Terrain : 2 420 500 \$ Bâtiment : <u>44 800 000 \$</u> Total : 47 220 500 \$
Proportion médiane :	100 %
Facteur comparatif :	1,00
Valeur uniformisée :	47 220 500 \$

[3] L'instruction de cette affaire a commencé le 13 novembre 2006 pour se poursuivre jusqu'au 14 décembre 2006. Le Tribunal a procédé à une visite des lieux en présence des représentants et des experts des parties le 18 janvier 2007. Les plaidoiries ont été entendues les 20, 21 et 22 février 2007 à Montréal. Le Tribunal a pris l'affaire en délibéré au terme de celles-ci.

[4] Conformément aux dispositions de l'article 151 de la *Loi sur la justice administrative (1)* il y a lieu de rapporter les ordonnances de confidentialité émises par le Tribunal relativement à certaines pièces et certains témoignages versés au dossier.

[5] Ainsi, les pièces I-5-A et I-5-B sur lesquelles apparaissent des organigrammes ne sont accessibles qu'aux seuls représentants des parties et à leurs experts. Le témoignage de M. Peter Bisset du 20 novembre 2006 relativement à ces pièces tant quant à son enregistrement qu'à toute transcription pouvant en être faite est assujéti à la même ordonnance.

[6] De même, l'accès aux pièces I-8 et I-9 concernant le plan directeur initial de l'usine et sa mise à jour tout comme le témoignage que M. Bisset a livré à leur sujet dans sa déposition du 28 novembre 2006 sont visés par la même ordonnance de confidentialité.

[7] Le témoignage de M. Norman Hurens rendu au cours de l'après-midi du 6 décembre 2006 relativement à la pièce I-8 est aussi protégé par la même ordonnance de confidentialité.

[8] Dès le début de l'audience, les parties conviennent que la valeur de terrain inscrite au rôle représente bien sa valeur réelle. La contestation ne porte donc que sur la valeur de bâtiment.

[9] Les experts ont tous deux procédé par la méthode du coût en se référant au volume 4 du *Manuel d'évaluation foncière du Québec (2)*.

[10] Les parties ne s'entendent pas sur l'opportunité de porter au rôle la valeur de certaines composantes de bâtiment et même sur la présence d'un bâtiment entier en regard de l'application de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale (3)*. Selon la requérante, les cloisons amovibles du bâtiment numéro 1 n'étant pas des immeubles au sens de la LFM ne devraient pas être portées au rôle.

[11] Les parties conviennent toutefois du coût de base qui devrait être pris en considération si l'un ou l'autre de ces éléments devait être retenu à l'exception d'un seul. Leur désaccord sur ce dernier point réside dans le coût de base qu'elles voudraient voir attribué à l'égard du chauffage, de la climatisation et de la ventilation du bâtiment principal. Cette composante est désignée par les experts sous l'acronyme HVAC représentant l'abréviation de l'expression anglaise Heating, Ventilating and Air Conditioning (4). Le coût de base de cette composante est cependant admis à l'égard des bâtiments numéros 3, 4 et 5.

[12] En plus des experts évaluateurs, le Tribunal a bénéficié du témoignage de nombreux experts tant en génie qu'en architecture dans la présente affaire. M. Jean-Claude Cléroux a dressé le rapport d'évaluation de la requérante et M. Jean-Pierre Cadrin a confectionné celui des intimées. Tous deux ont été reconnus experts évaluateurs par le Tribunal.

[13] En regard du contenu de bâtiment à porter au rôle, les parties ne s'entendent pas sur : la présence au rôle des cloisons amovibles du bâtiment numéro 1, celle d'un réservoir d'hydrogène qui a été désigné comme bâtiment numéro 13, celle des systèmes électriques des bâtiments numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 et 12 et enfin, sur celle du chauffage, de la climatisation et de la ventilation des bâtiments numéros 1, 3, 4 et 5.

[14] Pour refléter l'entente intervenue entre elles, les parties ont produit le tableau suivant qui en explicite la portée.

- (1) L.R.Q., c. J-3, ci-après LJA.
- (2) Manuel auquel renvoie le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 de la Loi sur la fiscalité municipale et ses mises à jour, ci-après désigné MÉFQ.
- (3) L.R.Q., c. F-2.1, ci-après LFM.
- (4) Nous conserverons cette abréviation pour des raisons de commodité parce que l'abréviation française CVAC pour chauffage, ventilation et air climatisé quoique plus correcte n'est pas d'usage courant.



Numéro du bâtiment	Utilisation du bâtiment	Coût de base 1997 (\$) convenu en excluant les éléments en litige	65.1 EN LITIGE						Coût de base 1997 en incluant les éléments de l'article 65.1 en litige	BROMONT Coût de base 1997 en incluant les éléments de l'article 65.1 en litige
			Cloisons amovibles	Réservoir hydrogène	Électricité	IBM HVAC	BROMONT HVAC	IBM Coût de base 1997 en incluant les éléments de l'article 65.1 en litige		
1	M 1, M 2, CDM & Auditorium	22 903 732 \$	2 863 899 \$		3 806 176 \$	3 262 600 \$	6 810 375 \$	32 836 407 \$	36 384 182 \$	
2	CDC (entrepôts prod. Chim.)	2 269 205 \$		207 503 \$				2 476 708 \$	2 476 708 \$	
3	WTP (usine de Traitement)	1 451 348 \$		241 348 \$	41 539 \$	41 539 \$	41 539 \$	1 734 235 \$	1 734 235 \$	
4	CUP (centrale électrique)	1 665 713 \$		146 813 \$	57 125 \$	57 125 \$	57 125 \$	1 869 651 \$	1 869 651 \$	
5	Utilidor	1 454 140 \$		82 226 \$	52 967 \$	52 967 \$	52 967 \$	1 589 333 \$	1 589 333 \$	
6	TF (Parc des réservoirs)	374 649 \$		22 773 \$				397 422 \$	397 422 \$	
7	Centre récréatif	119 875 \$						119 875 \$	119 875 \$	
8	CPI (Stat. Pomp. Gicleurs)	695 500 \$		11 022 \$				706 522 \$	706 522 \$	
9	Réservoir d'eau non potable	269 045 \$		5 919 \$				274 964 \$	274 964 \$	
10	Bureau (roulottes)	2 135 014 \$		292 896 \$				2 427 910 \$	2 427 910 \$	
11	Cafétéria (roulotte)	193 637 \$		22 078 \$				215 715 \$	215 715 \$	
12	Nouvelle guérite	21 633 \$						21 633 \$	21 633 \$	
13	Réservoir d'hydrogène			176 250 \$				176 250 \$	176 250 \$	
Total bâtiments		33 553 492 \$	2 863 899 \$	4 838 753 \$	3 414 230 \$	6 962 005 \$	44 846 624 \$	48 394 399 \$		
Total dépendance									111 588 \$	
Total équipements									820 942 \$	
Total améliorations d'emplacement									2 705 143 \$	
									52 032 072 \$	

[15] Tel qu'indiqué ci-devant, la seule mésentente entre les experts quant au coût de base réside dans celui attribué au HVAC du bâtiment numéro 1 par chacun d'eux. L'évaluateur Cléroux en estime le coût à 3 262 600 \$ alors que l'évaluateur Cadrin est d'avis qu'il se chiffre plutôt à 6 810 375 \$. C'est cette divergence qui explique l'écart de 3 547 775 \$ que l'on retrouve entre les totaux des deux dernières colonnes du tableau précédent représentant les prétentions des parties sur ce point.

[16] Relativement aux facteurs applicables pour ramener ce coût de base à un coût neuf applicable à la date de référence, les parties conviennent que le facteur temps approprié est de 1,18. Elles sont également d'accord pour neutraliser le facteur taxe de vente à 1,00 et pour qu'un facteur d'envergure de 0,99 soit retenu.

[17] En ce qui a trait aux autres facteurs de rajustement nécessaires à l'établissement du coût neuf selon la méthode prévue au *MÉFQ*, les experts divergent d'opinion relativement au facteur de classe et au facteur économique. Signalons que l'expert de la requérante qualifie de coût de reproduction le coût neuf qu'il établit alors que l'évaluateur des intimées parle plutôt de coût de remplacement. Outre le fait que la recherche d'un coût de reproduction puisse mener à un résultat différent d'un coût de remplacement, la distinction ne doit pas être perdue de vue lorsque vient le temps d'estimer la dépréciation à une étape ultérieure d'application de cette méthode.

[18] Pour ce qui est du facteur de classe, l'évaluateur municipal l'a estimé supérieur au standard. Il a retenu un code 4 qu'il traduit par une majoration de coût de 11 %. L'évaluateur Cléroux est plutôt d'avis qu'il s'agit d'une construction conforme au barème du *MÉFQ* et applique un code 5 qui ne modifie pas le coût de base.

[19] En ce qui concerne le facteur économique utilisé pour prendre en considération des spécificités économiques locales ou régionales, l'expert Cléroux le neutralise à 1,00 alors que l'évaluateur Cadrin le chiffre à 5 % en appliquant le facteur de 1,05.

[20] Au calcul de la dépréciation, bien que les experts évaluateurs soient d'accord pour estimer une date de construction apparente de 1982 conduisant à un âge effectif de 21 ans à la date de référence de 2003, ils n'en tirent pas les mêmes conclusions quant à la dépréciation courue. En appliquant un procédé âge/vie basé sur une vie totale de 40 ans, sans valeur résiduelle, l'évaluateur Cléroux estime la dépréciation physique incurable à 52,5 %.

[21] L'évaluateur Cadrin estime plutôt la vie économique des bâtiments à 50 ans. Il retient une valeur résiduelle de 10 % en fin de vie et en arrive ainsi à chiffrer la dépréciation physique à 37,8 %. Il se dit d'avis qu'aucune autre source de dépréciation ne grève la valeur du bâtiment.

[22] Ce n'est pas l'opinion de l'évaluateur de la requérante qui soutient que les bâtiments sont grevés en sus de dépréciations fonctionnelle et économique.

[23] À l'égard de la désuétude fonctionnelle, M. Cléroux précise qu'elle serait incorrigible. Il l'attribue à une hauteur excessive de parties des bâtiments M2 et CDM dans le bâtiment numéro 1, à un mauvais agencement des bâtiments et à la présence de bâtiments temporaires dans le complexe industriel.

[24] Quant à la désuétude économique, l'expert Cléroux l'estime à 11,8 % et soutient qu'elle doit aussi être retranchée de la valeur de bâtiment. C'est en comparant le taux de taxation foncière applicable à la ville de Granby par rapport à celui prévalant sur le territoire de la ville intimée qu'il fait ce constat. En calculant le supplément de taxe que doit supporter l'immeuble en cause en étant situé à Bromont plutôt qu'à Granby et en actualisant la différence avec un facteur de 10 %, il en arrive à chiffrer une dépréciation de 2 203 356 \$ représentant 11,8 % de la valeur dépréciée qu'il a calculée avant le rajout de cette désuétude économique.

[25] Il y a donc lieu d'examiner dans un premier temps les éléments que devrait contenir l'unité d'évaluation en se penchant d'abord sur la nature mobilière ou immobilière de ceux-ci. S'il s'agit d'immeubles, nous examinerons ensuite s'ils sont les accessoires de machines servant à la production industrielle. Ils devront toutefois ne pas faire l'objet de l'exclusion édictée relativement aux constructions destinées à abriter des personnes, des animaux ou des choses pour ne pas se voir portées au rôle par cette limitation à l'exclusion de la machinerie industrielle. Quant à tout système électrique ou mécanique intégré à une construction, ce n'est que s'il sert principalement à des fins de production industrielle qu'il sera exclu du rôle.

[26] En regard du réservoir d'hydrogène, sa nature immobilière étant admise, il faudra examiner s'il participe à titre d'appareil ou d'accessoire à une machine de production industrielle et, le cas échéant, s'il n'est pas non plus exclu à titre de construction abritant des choses.

[27] La mécanique du bâtiment, tant électrique que le HVAC nécessitera un examen à la lumière des quatre alinéas de l'article 65 LFM pour décider si elle doit être portée au rôle ou non.



[28] Ce n'est qu'une fois défini le contenu de l'unité d'évaluation que le Tribunal se penchera sur le coût neuf de bâtiment en déterminant les facteurs de classe et économiques applicables.

[29] Avant de procéder à tout calcul de dépréciation, il apparaît opportun de qualifier la nature du coût neuf établi, à savoir s'il s'agit d'un coût de reproduction ou de remplacement. Le Tribunal croit également approprié de se pencher sur la qualification d'immeuble à vocation spécifique accolée au bâtiment. Cette qualification n'est pas sans importance pour la détermination de la vie économique et de l'existence d'une valeur résiduaire au terme de celle-ci.

[30] Enfin, après avoir déterminé lequel des calculs apparaît le plus approprié en regard de la dépréciation physique, le Tribunal se prononcera sur l'existence des dépréciations fonctionnelle et économique alléguées.

[31] Au vu de la valeur réelle ainsi établie, il y aura lieu de décider si l'écart constaté entre cette conclusion du Tribunal et la valeur inscrite au rôle est susceptible de causer un préjudice réel à la requérante.

[32] Procédons d'abord à la qualification de la nature mobilière ou immobilière des cloisons amovibles. S'il s'agit d'immeubles, nous verrons ensuite si elles peuvent être exclues d'inscription au rôle par application des dispositions de l'article 65 LFM.

Cloisons amovibles

- Caractérisation du caractère mobilier ou immobilier

[33] Précisons d'abord que le terme cloison amovible retenu par les experts ne précise pas la nature exacte de ces composantes. Il est d'usage d'appeler cloisons amovibles des partitions de plancher que l'on retrouve dans les espaces à bureaux. Celles-ci n'ont pas d'assises fixes au sol et ne se prolongent pas jusqu'aux plafonds des bâtiments. Elles peuvent être facilement déplacées par quiconque pour définir un espace de travail plus ou moins grand selon les circonstances.

[34] Les cloisons dont il est ici question sont du type de celles fabriquées par Starwall qui décrit ce produit comme des **murs amovibles** (5). On en donne notamment pour exemple un édifice à bureaux de la requérante et le siège de la Caisse de dépôt et placement du Québec à Montréal. De nombreuses autres installations sont rapportées tant dans le domaine industriel que commercial ou institutionnel.

[35] Il est notable que le fabricant Starwall fait la promotion de son produit comme «: ...les seuls murs amovibles en Amérique du Nord disponibles à prix équivalents ou inférieurs à des murs traditionnels (gypse)». C'est d'ailleurs en affirmant l'avantage de ce type de murs sur des murs traditionnels (en gypse) que Starwall fait sa mise en marché.

(5) I-2, annexe 6.

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.

MONTRÉAL LAYAL LONGUEUIL BLAINVILLE JOLETTE (514) 899-0743

[36] Il nous apparaît plus approprié de désigner cette construction intérieure du bâtiment numéro 1 comme des murs amovibles plutôt que comme des cloisons amovibles.

[37] Il s'agit de panneaux métalliques d'une largeur de quatre pieds par une hauteur de neuf ou dix pieds selon la hauteur entre le plancher et le plafond suspendu où ils sont installés. Certains d'entre eux peuvent être vitrés, on retrouve généralement cette fenestration le long des corridors. On procède à leur installation en insérant d'abord le haut dans un rail se trouvant à la même hauteur que le plafond suspendu qu'il aboute. Chaque panneau est ensuite redescendu pour être soit inséré dans un rail vissé au sol ou déposé sur une bande collante à double face selon que l'installation se réalise sur le revêtement de la dalle au sol ou sur un plancher surélevé.

[38] Les panneaux sont ensuite assemblés les uns aux autres par des crampons métalliques et les joints sont recouverts d'un capuchon. La visite des lieux a permis de constater qu'à priori, ces murs ne se distinguent guère de toute autre division intérieure d'un bâtiment et ne sont pas moins rigides et fixes que toute autre cloison. Ils sont manifestement plus faciles à ériger qu'un mur de construction traditionnelle comme nous avons pu le constater sur place. Ils n'en sont pas moins une composante intrinsèque du bâtiment.

[39] La LFM pose ainsi la définition d'immeuble à son article 1 :

«immeuble» :

1° tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil;

2° tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1°;

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1° de la définition du mot «immeuble» prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1°, 1.2°, 2.1° et 13° à 17° de l'article 204, le paragraphe 2° de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble. »

[40] L'article 900 du Code civil (6) auquel réfère cette définition se lit comme suit :

« **900.** Sont immeubles les fonds de terre, les

constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et les autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet. »

[41] La construction à caractère permanent à laquelle sont intégrés les murs amovibles en question est le bâtiment numéro 1 dont on ne saurait mettre en doute la nature immobilière. Les cloisons en cause ne sont rien de moins que les murs de division intérieure de ce bâtiment et forment avec lui un tout cohérent.

[42] Ce n'est pas parce qu'une composante d'une construction est modulaire ou réutilisable que l'on peut en conclure qu'elle conserve son individualité lorsqu'on l'y intègre. De la même façon, les panneaux de plafond ne sont que déposés sur un treillis suspendu et peuvent être facilement enlevés sans être fracturés ni endommager l'immeuble. On ne peut en conclure qu'ils demeurent des objets mobiliers puisqu'ils ont perdu leur individualité en formant un plafond. Les cloisons amovibles perdent également leur individualité en devenant les murs de division d'un bâtiment. La ségrégation de l'espace qu'elles opèrent dans le bâtiment pour en définir des aires de circulation, de production ou de bureaux participe indiscutablement de l'utilité du bâtiment.

[43] Nous en venons ainsi à la conclusion que lesdites cloisons amovibles sont de nature immobilière et partant, assujetties à la règle générale de l'article 31 LFM voulant que les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité donnée soient inscrits à son rôle d'évaluation foncière.

[44] Subsidiairement, si on devait tout de même retenir que ces cloisons sont des objets mobiliers attachés à un immeuble, il faudrait conclure à leur caractère immobilier au sens du deuxième paragraphe de la définition précitée en raison du fait qu'ils satisfont aux deux critères qui y sont énoncés, soit d'être attachés à l'immeuble et ce, non pas de façon accidentelle mais pour une durée indéterminée.

[45] D'une part quant au caractère d'attachement, il faut réaliser que si une seule cloison ne pèse qu'entre 125 et 175 livres, leur assemblage alors qu'il s'en trouve plus de 6 000 dans le bâtiment numéro 1 constitue une œuvre d'envergure. Le fait qu'elles soient simplement déposées dans un rail ou collées dans le cas des planchers surélevés

(6) L.Q., 1991, c. 64, a. 900.



ne réduit en rien la fixité de leur assiette et leur intégration au bâtiment.

[46] Par ailleurs, nous avons pu constater lors de notre visite des lieux avec quelle facilité pouvait être démonté le pontage d'un plancher surélevé sans même avoir besoin de recourir à un outil. Pourtant, le caractère immobilier de tels planchers n'a aucunement été mis en cause. La modularité et la flexibilité des bâtiments en cause sont des facteurs qui ont été valorisés lors de la conception de ce complexe et se traduisent par une capacité de l'immeuble à s'adapter à des besoins différents comme l'indique le plan directeur de son implantation. Nous y reviendrons dans l'analyse du facteur de classe ultérieurement.

[47] D'autre part, le fait de savoir quel pourcentage des cloisons originalement mises en place l'est demeuré par rapport à celui pour lequel des réaménagements ont eu lieu n'apparaît pas déterminant pour jauger de leur caractère à demeure. Elles ont été installées pour aussi longtemps qu'une nouvelle vocation de production industrielle ne sera pas assignée à une section du complexe industriel, comme cela s'est produit à de nombreuses reprises depuis sa construction originale.

[48] Il est de la connaissance du Tribunal qu'un complexe industriel d'envergure est régulièrement transformé au cours de sa vie économique pour s'adapter aux changements technologiques des moyens de production et pour ajuster la production à la demande du marché. Les modifications que cela implique à l'immeuble lui-même ne font pas que les aménagements antérieurs étaient passagers ou temporaires.

[49] Une précision à la définition d'immeuble au troisième alinéa de l'article 1 précité pose que ce n'est que dans la mesure où un meuble attaché ne sert pas à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble que son caractère immobilier peut être acquis.

[50] La jurisprudence enseigne que le degré de spécificité d'un immeuble doit être pris en considération pour jauger l'immobilisation de biens meubles qui lui sont attachés. Ainsi, la Cour d'appel indiquait dans l'arrêt *Coimac* (7) que des chambres froides dans une épicerie et des élévateurs d'automobile dans un garage complétaient davantage l'immeuble qu'ils ne servaient à l'exploitation de l'entreprise qui y était menée.

[51] Les experts s'entendent ici pour affirmer que nous sommes en présence d'un immeuble à vocation spécifique. Bien que nous ayons des réserves sur cette qualification, réserve dont nous nous expliquerons ci-après dans la discussion relative à la dépréciation, il demeure qu'il s'agit ici d'un immeuble à vocation industrielle manufacturière.

[52] Malgré notre conviction que les divisions intérieures amovibles des bâtiments en soient des parties intégrantes, nous envisagerons la possibilité qu'elles soient des biens meubles attachés à un immeuble pour disposer de l'argument subsidiaire de la requérante.

[53] Le cloisonnement intérieur du bâtiment numéro 1 assure-t-il l'utilité du fond ou favorise-t-il plutôt l'exploitation de l'entreprise? Nous n'avons aucune hésitation à affirmer que cette ségrégation de l'espace intérieur ressortit davantage à l'utilité du fond qu'à la poursuite d'activités dans l'immeuble.

[54] Après la construction des trois principales composantes du bâtiment numéro 1 que sont le M1, le M2 et le CDM au cours des années 70, on constate que d'importantes modifications sont apportées au bâtiment pour lui permettre de répondre aux différentes missions qui lui sont ensuite assignées.

[55] La décennie 80 sera celle d'importants changements au M1, et plus particulièrement au M2 et au CDM. Le M2 se verra réorienté vers une mission de haute technologie alors que la chaîne de montage et les convoyeurs liés à la fabrication de machines à écrire électriques seront démantelés. Le système d'entreposage du CDM disparaît en même temps et la vocation de ce bâtiment est réorientée vers la production industrielle. Une partie de la hauteur excédentaire du CDM sera récupérée par la construction d'une mezzanine à la fin des années 80.

[56] Le réaménagement des espaces intérieurs pour satisfaire les nouvelles orientations prises par la production ou pour y aménager des espaces à bureaux est caractéristique d'une fonction de l'immeuble. L'installation de nouvelles machines, accessoires ou équipements de production est liée à l'exploitation de l'entreprise manufacturière. L'installation de cloisons, de plafonds suspendus ou de planchers surélevés nous semble davantage liée à l'utilité de l'immeuble même si elles sont commandées par des changements au niveau de la production.

[57] Les cloisons amovibles en cause qui sont en fait la majeure partie des murs de division du bâtiment numéro 1 sont des immeubles au sens du premier paragraphe de la définition du mot immeuble à l'article 1 LFM puisqu'elles sont intégrées au bâtiment; elles ont perdu leur individualité en y étant incorporées. Si la technique de construction utilisée pour leur mise en place n'est pas traditionnelle, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une technique de

(7) *Laval c. Coimac*, [2001] R.J.Q. 342.

construction de bâtiment. Elles doivent en conséquence être portées au rôle sauf si elles sont visées par l'exception édictée à l'article 65 LFM.

- Application de l'article 65 LFM aux cloisons amovibles.

[58] La requérante prétend subsidiairement que les cloisons amovibles sont un accessoire d'une machine ou d'un appareil, soit la partie terminale d'un système mécanique intégré à une construction et servant principalement à des fins de production industrielle. Elle qualifie ainsi le HVAC de système mécanique intégré à une construction et destiné principalement à des fins de production industrielle.

[59] Ce n'est qu'à titre d'accessoire du système de HVAC que les cloisons devraient être exclues du rôle selon la requérante. Il apparaît plus judicieux d'examiner d'abord si le HVAC doit être exclu. Si tel était le cas, nous procéderons à la qualification des cloisons à titre d'accessoire du HVAC. Dans le cas contraire, c'est à dire si le HVAC doit être porté au rôle, il ne sera pas nécessaire de qualifier les cloisons par rapport à celui-ci puisqu'elles devront suivre le même sort.

Application de l'article 65 LFM

[60] Outre l'exclusion des cloisons, la requérante cherche à faire retirer du rôle la valeur d'un réservoir d'hydrogène, et celle des systèmes HVAC et électrique qui sont intégrés au bâtiment. Elle fonde ces demandes sur les dispositions de l'article 65 LFM qu'il apparaît opportun de rapporter ici :

« **65.** *Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:*

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

1.1° une machine, un appareil et leurs accessoires qui sont utilisés ou destinés à des fins de lutte contre la pollution, au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), pouvant découler de la production industrielle ou à des fins de contrôle de cette pollution;

2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

3° une substance minérale en gisements naturels de telles grandeur, composition et situation qu'on puisse raisonnablement espérer en tirer, dans le présent ou

dans l'avenir des produits qui peuvent se vendre avec profit;

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

5° une réserve de matière première dans une tourbière, une carrière ou une sablière;

6° une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment lorsque l'entreprise est VIA Rail Canada inc., la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (C.N.) ou le Canadien Pacifique Limitée (C.P. Rail), un pont, un tunnel, une clôture ou un autre ouvrage qui en fait partie, destiné à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer, à l'exclusion du terrain qui sert d'assiette à un tel immeuble et d'une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses;

7° un barrage, une estacade, une dalle ou un autre ouvrage destiné au flottage du bois ou à son acheminement vers une usine de sciage ou de transformation;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

Terrain non visé.

Ne sont pas visés au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa, outre un terrain et un ouvrage d'aménagement d'un terrain:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;

3° un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle.

Système mécanique ou électrique.

Un système mécanique ou électrique intégré à une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses ne fait pas partie de cette construction et peut être visé, selon le cas, au paragraphe 1° ou 1.1° du premier alinéa ou au paragraphe 3° du deuxième alinéa.

Immeuble exclu du rôle.

Lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° ou 1.1° du



premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.

1979, c. 72, a . 65; 1987, c. 64, a . 336; 1991, c. 29, a . 12; 1991, c. 32, a . 31; 1993, c. 43, a . 5; 1993, c. 78, a . 4; 1998, c. 31, a . 99; 2000, c. 19, a . 28; 2000, c. 54, a . 47. »

[61] Voyons d'abord ce qu'il en est à l'égard du réservoir d'hydrogène avant de nous pencher sur les systèmes électriques et mécaniques.

- Réservoir d'hydrogène

[62] La requérante soumet qu'il ne s'agit pas ici d'entreposage de matière première mais plutôt d'une activité de transformation d'une matière reçue à l'état liquide et transformée à l'état gazeux dans le réservoir. L'hydrogène étant utilisé à l'intérieur d'un four pour créer une atmosphère contrôlée, la requérante soumet que le réservoir en question est l'accessoire de ce four, ce dernier étant une machine utilisée dans la production industrielle.

[63] Les intimées soumettent plutôt qu'il n'y a aucune transformation dans le réservoir et que la question à résoudre n'est pas de savoir si l'hydrogène est utilisé dans le processus industriel mais bien si le réservoir lui-même joue un rôle actif dans la production industrielle.

[64] La preuve ne révèle pas de transformation de l'hydrogène à l'intérieur de ce réservoir. Même si l'hydrogène qui y est stocké est conservé à l'état liquide, le fait de le soutirer à l'état gazeux n'implique pas qu'il y soit transformé. L'analogie proposée par l'ingénieur Norman Hurens entre ce réservoir et une bombonne de gaz propane illustre le phénomène. Le gaz demeure liquide dans la bombonne tant qu'il n'en est pas soutiré à travers une valve qui le restitue à l'état gazeux.

[65] Bien qu'il ne constitue qu'une indication, l'extrait du *Guide d'application de la mise au rôle des biens immobiliers industriels au Québec* (8) apporte des précisions intéressantes sur l'utilisation qui doit être faite d'un réservoir pour que l'exclusion industrielle lui soit applicable. On y indique que l'utilisation aux seules fins d'y conserver une matière qui n'y subit aucune transformation emporte son inscription au rôle. Si par contre le réservoir joue un rôle dans la production industrielle en régularisant l'alimentation d'une machine dont il serait l'accessoire, il ne doit pas être porté au rôle.

[66] Indépendamment de sa localisation à plusieurs

centaines de mètres de la machine dont il serait l'accessoire, il n'a pas été établi devant le Tribunal que le réservoir en question sert à régulariser l'alimentation du four décrit par l'ingénieur Langlois.

[67] Le plan directeur indique qu'il se trouve un réseau de distribution souterrain d'hydrogène d'une capacité de 19 800 pieds cubes/heure entre le réservoir et ce four. Le Tribunal ne voit pas comment le réservoir lui-même pourrait être l'accessoire du four sans qu'il ne se trouve aucun autre mécanisme de régularisation de l'admission de l'hydrogène entre les deux.

[68] Le précédent dont se réclame la requérante dans l'affaire *Uniboard* (9) n'est pas basé sur des faits similaires. Les réservoirs de colle dont il est question dans cette affaire s'apparentent davantage à ce qui est décrit dans le Guide précité comme des réservoirs servant à contenir des matières durant leur transformation. Ils sont assimilables à des trémies d'alimentation des presses de panneaux particules et constituent à ce titre, des accessoires indispensables d'alimentation des presses.

[69] Si le Tribunal devait retenir que le réservoir en cause est tout de même l'accessoire d'une machine, ce que nous ne croyons pas, il se verrait écarté de l'exclusion du premier alinéa de l'article 65 par le second alinéa du même article qui édicte qu'une telle exclusion ne peut être appliquée à une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses. Or, le réservoir en question est une construction servant d'abord et avant tout à entreposer de l'hydrogène et ne pourrait être exclu du rôle même s'il était l'accessoire d'une machine.

[70] Il y a donc lieu d'inscrire au rôle le réservoir d'hydrogène qui n'est pas visé par les exclusions prévues à l'article 65 LFM.

- Système électrique

[71] Certains éléments contextuels doivent être discutés avant d'entreprendre de départager les prétentions des parties à cet égard. D'abord, il y a lieu de faire un rappel sur la doctrine en évaluation qui propose des cheminements variables dans l'application de différentes méthodes. Il nous faudra ensuite nous pencher sur l'évolution des versions du Manuel d'évaluation foncière dont le Volume 4 a été mis à jour en juin 2003, soit antérieurement à la date d'évaluation pertinente qu'il faut situer ici au 1^{er} juillet 2003.

(8) R-10.

(9) *Uniboard Canada Inc./ Division Sayabec c. Mun. de Sayabec et MRC La Matapédia*, SAI-Q-105917-0403, 11 avril 2005.

[72] Selon la doctrine en évaluation, le coût neuf établi à la seconde étape de l'application de la méthode du coût peut viser à estimer ce qu'il en coûterait pour ériger une réplique exacte des bâtiments en place ou encore à estimer le coût de revient de bâtiments offrant une même utilité en les remplaçant par des constructions faites de matériaux similaires couramment disponibles sur le marché. On parlera dans le premier cas d'un coût de reproduction des bâtiments et d'un coût de remplacement dans le second.

[73] Les techniques à la disposition de l'évaluateur ne sont pas les mêmes selon qu'il cherchera à établir un coût de reproduction plutôt qu'un coût de remplacement. Le premier peut se faire par un calcul détaillé qui consistera à estimer précisément ce qu'il en coûterait pour faire une réplique exacte des bâtiments tels qu'ils se trouvent en tentant de les distinguer de biens qui y sont attachés servant au soutien d'activités qui s'y déroulent. Le second visera plutôt à calculer ce qu'il en coûterait pour obtenir des bâtiments offrant une utilité similaire en tant qu'abri.

[74] Le coût de reproduction ne permet pas de discriminer entre les fonctions de service au bâtiment et celles de support à des activités ou à une entreprise menée dans l'immeuble. Si des câbles électriques servant à acheminer l'alimentation à des machines sont intégrés à un bâtiment, il faudra en tenir compte lors de l'établissement d'un coût de reproduction.

[75] Le coût de remplacement est la méthode préconisée par le MEFQ (10) et s'établit généralement à l'aide d'un répertoire de coûts unitaires. Le MEFQ fournit un tel répertoire et son utilisation conduit à l'établissement d'un coût de remplacement.

[76] Ainsi, pour le calcul du coût de l'électricité d'un bâtiment, le volume 4 du Manuel propose deux barèmes à la section 9 de son chapitre 5. Le premier se base sur le type d'éclairage que l'on retrouve dans un bâtiment et le second n'offre des taux que pour des barres blindées et des transformateurs de distribution.

[77] La version 2003 du MEFQ est venue préciser que ce n'est pas le coût d'une installation électrique qui est fourni mais plutôt celui d'un système d'éclairage. On peut lire dans la version corrigée en juin 2003 que les taux unitaires fournis relativement à l'équipement d'éclairage ne comprennent que :

1. Panneau d'éclairage
2. Luminaires

3. Conducteurs d'embranchement

4. Sorties pour luminaires, prises de courant et interrupteurs

On y précise que les coûts de la ligne d'alimentation et du coffret de répartition ne se trouvent pas dans les taux unitaires, étant plutôt inclus dans ceux des systèmes d'ascenseurs et de climatisation que l'on retrouve dans d'autres blocs de calcul.

[78] La comparaison des taux unitaires entre les versions 1998 et 2003 du barème I précité montre qu'il s'agit essentiellement des mêmes taux unitaires. Il est cependant notable que le contenu des éléments décrits comme étant inclus au barème I n'est pas le même. La version 1998 indiquait le contenu suivant (11):

« Les taux au mètre carré de plancher incluent le branchement d'alimentation, le centre de distribution d'énergie, les conducteurs principaux, le coffret de répartition, le transformateur secondaire, le panneau d'éclairage, les luminaires, les conducteurs d'embranchement et les sorties. »

La version 2003 précise plutôt le contenu suivant (12):

« Les taux au mètre carré de plancher incluent les panneaux d'éclairage, les luminaires, les conducteurs d'embranchement, les sorties pour les luminaires, les prises de courant et les interrupteurs. »

[79] On remarque donc que la version 2003 du Manuel précise que le branchement d'alimentation, le centre de distribution d'énergie, les conducteurs principaux, le coffret de répartition et le transformateur secondaire ne sont pas inclus dans les taux du barème I contrairement à ce qu'indiquait la version précédente. Comme les taux unitaires demeurent à peu de chose près inchangés, le Tribunal en déduit qu'il s'agit là de la correction d'une erreur dans la description de la composition des taux unitaires du barème et qu'aucun de ces éléments n'est inclus dans ceux-ci.

[80] Les barèmes I et II du MEFQ permettent de calculer le coût de remplacement de différents systèmes électriques se trouvant dans des bâtiments. Relativement au barème I visant les systèmes d'éclairage, il ne peut s'agir que d'un service au bâtiment à moins que l'éclairage lui-même joue un rôle actif dans la production industrielle. Une telle possibilité est plus vraisemblable en matière d'exploitation agricole, celle-ci étant également visée par l'article 65 LFM. En

(10) MEFQ, vol. 1, chapitre 12, page 2.

(11) MEFQ, vol. 4, chapitre 5, section 9, page 3, (98/10).

(12) MEFQ, vol. 4, chapitre 5, section 9, page 3, (2003/06).



l'espèce, le rôle de l'éclairage dans la production industrielle n'ayant pas été établi, il ne peut s'agir que d'un système utilisé ou destiné au bâtiment.

[81] Les calculs effectués par les experts montrent que ni l'évaluateur des intimés ni celui de la requérante n'a pris en considération autre chose que le coût du système d'éclairage dans l'établissement de son coût neuf (13). On ne retrouve non plus aucun calcul basé sur le barème II du Bloc 9, ce qui exclut toute prise en considération de barres blindées ou de transformateurs par les experts évaluateurs.

[82] Contrairement à ce qu'affirme l'évaluateur Cléroux dans son témoignage, il n'a pas procédé au calcul de la composante électrique du bâtiment 1 en prenant en considération les installations électriques telles qu'elles se trouvent sur les lieux, ce qui l'aurait conduit à établir un coût de reproduction. Il a plutôt choisi d'établir le coût de remplacement du système d'éclairage en se basant sur un modèle de 20 watts au mètre carré pour fluorescents encastrés prévu au barème I du MÉFQ.

[83] Aucun des évaluateurs n'a donc pris en considération dans ses calculs le coût de l'important réseau de barres blindées ou des nombreux transformateurs de distribution dont la présence a pu être constatée par le Tribunal lors de la visite des lieux.

[84] Le Tribunal peut dès lors constater qu'il est inexact de prétendre que le coût de reproduction du système électrique intégré au bâtiment numéro 1 a été pris en considération lors de l'inscription au rôle. C'est plutôt le coût de remplacement du système d'éclairage qui l'a été. Or, pour qu'une composante d'un immeuble puisse être exclue du rôle encore faut-il qu'elle y soit d'abord portée.

[85] La preuve révèle ici que le coût relatif à l'électricité du bâtiment numéro 1 sur lequel se sont entendues les parties n'est attribuable qu'au système d'éclairage du bâtiment. Il ne peut en conséquence s'agir d'un système électrique intégré à un bâtiment et servant principalement à la production industrielle. Ce dont il est question ici est la composante électrique assurant l'utilité du bâtiment et rien d'autre comme en attestent les calculs des experts.

[86] La requérante plaide que tout le système électrique intégré au bâtiment est une seule et même chose qu'il s'agisse d'alimenter des machines servant à la production industrielle ou le système d'éclairage du bâtiment. L'ingénieur Bouliane conclut au caractère unique et intégré du système électrique de l'usine dans son rapport (14). Selon lui, ce système répond principalement aux besoins d'une usine de production industrielle (15). C'est forte de cet argument que

la requérante soutient que l'ensemble du système électrique doit être exclu du rôle.

[87] Ce témoin affirme cependant en contre-interrogatoire que chacun des luminaires en place dans le bâtiment numéro 1 peut être considéré comme un système d'éclairage distinct. Confronté à la présence de plus de 4 000 luminaires dans ce bâtiment, il se refuse à y voir autant de systèmes et convient qu'il faudrait plutôt découper les systèmes d'éclairage selon leurs fonctions dans différents secteurs.

[88] Les systèmes mécaniques ou électriques intégrés à une construction et destinés à la production industrielle auxquels réfère le troisième alinéa de l'article 65 LFM précité ne sont généralement pas des immeubles par eux-mêmes, mais plutôt des segments de réseaux perdant leur individualité lorsque intégrés à des constructions. En l'espèce, la plupart de ces systèmes sont plus étendus que les constructions auxquelles ils sont intégrés lorsqu'ils s'y trouvent, s'agissant de réseaux desservant l'ensemble du complexe. C'est le cas des systèmes de vapeur, d'air comprimé, d'azote ou d'hydrogène pour n'en nommer que quelques-uns.

[89] Le test du quatrième alinéa de l'article 65 LFM est orienté sur la finalité d'immeubles selon qu'ils servent principalement à la production industrielle. Il n'est pas douteux que les réseaux d'air comprimé ou d'azote servent à de telles fins. Aucune partie de ceux-ci n'a été portée au rôle.

[90] Relativement à l'électricité, la sous-station extérieure recevant les lignes d'alimentation de Cleveland et de Cowansville n'a pas été portée au rôle. Elle sert à une alimentation redondante du complexe. Aucun des trois transformateurs des sous-stations M1, M2 et CDM et leurs raccordements les uns aux autres permettant de suppléer à la défaillance de l'un d'eux n'a été porté au rôle. Ni les artères d'alimentation ni leurs branchements, ni les panneaux de puissance pas plus que les barres blindées n'ont été portés au rôle. Il n'est pas contesté que ces systèmes électriques servent ou sont destinés à la production industrielle. Nous y voyons autant de systèmes électriques distincts.

[91] Si l'on devait retenir que l'éclairage tant intérieur qu'extérieur, les prises de courant et les interrupteurs font partie d'un indivisible système électrique qui se trouve à l'intérieur de ce complexe industriel, l'utilisation principale de

(13) Voir I-1A, bâtiment numéro 1, bloc 9, renvoi au folio explicatif et R-4A, onglet 1, bloc 9.

(14) R-3, p.7.

(15) Idem, p.11.

celui-ci à des fins de production industrielle conduirait à l'exclusion du rôle de toute installation électrique dans l'unité d'évaluation. On se retrouverait alors avec des constructions destinées à abriter des personnes incomplètes, incaptes à exercer leur fonction.

[92] Est-ce que les exclusions du rôle en faveur des machines de production industrielles peuvent conduire à porter au rôle des usines sans éclairage ou sans prises de courant dans les espaces aménagés en bureaux? Nous ne le croyons pas. La présomption édictée au troisième alinéa de l'article 65 LFM voulant que les systèmes mécaniques et électriques intégrés à une construction n'en fassent pas partie ne peut amener à exclure la mécanique du bâtiment dont elle assure l'utilité selon les termes mêmes de cet alinéa. En l'espèce, il a été établi que les systèmes électriques assurant l'utilité du terrain et des bâtiments ont été distingués de ceux supportant la production industrielle lors de la détermination du contenu de l'unité d'évaluation et que seuls les premiers ont été pris en compte pour fins d'inscription au rôle.

[93] Du reste, le troisième alinéa de l'article 65 pose un test d'utilisation ou de destination principale des systèmes mécaniques ou électriques intégrés à une construction par renvoi spécifique au troisième paragraphe du deuxième alinéa à leur égard. Ce n'est que par cette fiction légale que des systèmes intégrés à un bâtiment peuvent en être extraits pour se voir soumis à un test particularisé.

[94] S'il peut être déterminé à ce stade qu'un système mécanique ou électrique intégré à une construction sert principalement à l'utilité de celle-ci ou d'un autre immeuble devant être porté au rôle, on voit mal comment un test de prépondérance d'utilisation des mêmes immeubles à l'alinéa suivant permettrait d'arriver à une conclusion différente.

[95] Le test du quatrième alinéa de l'article 65 LFM vise en conséquence des immeubles autres que des systèmes électriques ou mécaniques intégrés à des constructions dont le sort est déjà scellé par les dispositions de l'alinéa précédent.

[96] Avant l'introduction du quatrième alinéa de l'article 65, la jurisprudence avait commencé à allouer des pourcentages de la valeur selon les fins auxquelles certaines composantes immobilières étaient destinées. C'était notamment le cas de structures qui pouvaient être à la fois aussi bien des parties constituantes d'une construction que d'une machine. À titre d'exemple, une même structure peut servir aussi bien de charpente aux murs extérieurs d'un bâtiment qu'à soutenir un pont roulant. Or, si ce dernier est l'accessoire d'une machine servant à la production industrielle, seule la partie

de la structure assurant l'utilité du bâtiment peut faire l'objet d'une inscription au rôle. Il fallait alors exclure du rôle la partie de la structure qui était partie intégrante d'une machine ou de l'un de ces accessoires.

[97] En édictant une règle à l'effet que ces parties d'immeuble doivent être entièrement inscrites ou exclues du rôle, le législateur a écarté les précédents voulant qu'elles ne puissent être inscrites qu'en proportion de leur finalité. Cette règle apparaît toutefois inapplicable aux immeubles qui font l'objet d'un test spécifique dans la Loi comme celui visant les systèmes mécaniques ou électriques.

[98] Au surplus, pour donner ouverture au test du quatrième alinéa de l'article 65 LFM, il faut qu'un immeuble entre à tout le moins partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1 ou 1.1 du premier alinéa. Or, il n'est pas contesté en l'espèce que les composantes électriques dont la valeur a été portée au rôle n'entrent d'aucune façon dans ce champ d'application, étant des parties intégrantes d'immeubles devant être portés au rôle dont elles assurent l'utilité et ce, de façon exclusive.

[99] Force est de constater qu'il se trouve plusieurs systèmes électriques intégrés aux constructions et qu'en l'espèce, aucun de ceux utilisés ou destinés dans quelque mesure que ce soit à la production industrielle n'a été porté au rôle. Il n'apparaît pas opportun de prendre en considération la présence d'immeubles déjà exclus du champ d'application de la LFM pour procéder à l'examen d'utilisation principale prévu au quatrième alinéa. Ce n'est que s'il y a mixité d'utilisation ou de destination que l'on doit recourir à ce test. Ce n'est pas le cas ici.

- Chauffage, ventilation et air climatisé (HVAC)

[100] En regard de cette composante, le désaccord entre les parties porte non seulement sur la présence au rôle de cet élément mais aussi sur le coût de base qui lui serait attribuable. Celui-ci varie plus que du simple au double selon les opinions des experts. Nous examinerons successivement l'opportunité de porter au rôle cette composante immobilière pour examiner ensuite sur la base de quel coût, le cas échéant.

[101] Voyons d'abord de quelle façon les experts ont déterminé les besoins en ventilation, chauffage et refroidissement du système HVAC.

[102] M. Cadrin dit s'en être remis aux besoins calculés par l'ingénieur Hurens en cette matière. M. Hurens indique dans son rapport que la partie de son mandat qui visait la mécanique du bâtiment a été la plus difficile à réaliser en raison de la qualité de l'information. Il s'en exprime ainsi



(16) : « Cette partie de notre mandat a été la plus difficile puisque l'information nécessaire était plus nébuleuse et plus difficile à obtenir ». Il reconnaît également lors de son contre-interrogatoire qu'il n'est pas facile de distinguer les besoins requis pour les services au bâtiment de ceux attribuables au procédé en indiquant qu'on ne peut séparer l'air en deux.

[103] M. Hurens s'est penché sur l'ensemble des systèmes présents dans le bâtiment numéro 1. Il se dit d'avis que tous les systèmes ajoutés après la construction initiale servent à la production industrielle et devraient en conséquence ne pas être portés au rôle. Évaluant les besoins en ventilation à 1,25 PCM/pi² dans la partie usine et à 1 PCM/pi² dans l'espace à bureaux, il identifie un besoin de 586 466 PCM qui correspondrait selon lui aux systèmes originaux du M1 et du M2.

[104] Poursuivant avec le chauffage et la réfrigération, il estime les capacités requises à 1 600 tonnes d'eau refroidie et à une chaudière à vapeur de 400 C.V. Il se dit d'avis que ces besoins pourraient être comblés par un refroidisseur existant de 2000 T et une des chaudières de 589 C.V. sur place.

[105] D'une part, il n'a pas été expliqué devant le Tribunal comment les estimations de besoin en chauffage et refroidissement aux seules fins du service au bâtiment ont été établies par l'ingénieur Hurens. Celui-ci a dû s'en remettre à des informations nébuleuses pour ce faire. D'autre part, la méthode de conversion pour traduire les besoins de chauffage et de réfrigération en pertes et gains de chaleur selon la méthode prescrite par le Manuel n'a pas été établie devant le Tribunal.

[106] L'estimation des besoins en énergie effectuée par l'évaluateur Cléroux selon la méthode suggérée au MÉFQ apparaît plus susceptible d'apporter une réponse fiable relativement au calcul de remplacement du système HVAC.

[107] L'évaluateur Cléroux a précisé à deux reprises lors de son contre-interrogatoire qu'il n'a pris en compte que les éléments présents qui servent au bâtiment. Il précisera que le HVAC virtuel qu'il a calculé sert pour le bâtiment.

[108] Le Tribunal constate que le système virtuel que l'expert Cléroux a calculé est une composante des services au bâtiment qui ne prend aucunement en considération les besoins requis pour la production. La démarche suivie par les experts des intimées ne permet pas d'atteindre cette conviction. Cette précision de l'expert Cléroux illustre qu'il a bel et bien procédé à établir un coût de remplacement de la mécanique du bâtiment sans tenir compte des capacités de chauffage et de réfrigération requises par le procédé industriel.

[109] Ici cependant, contrairement à ce que révélait la preuve à l'égard de l'électricité, le Tribunal ne peut tenir pour acquis que les calculs de l'évaluateur Cadrin ne représentent que le coût de base de ce qui est requis pour assurer le service au bâtiment.

[110] L'ingénieur Hurens qui a fourni l'estimation des besoins sur des données qu'il reconnaît lui-même comme peu fiables et difficilement dissociables n'autorise pas à croire que seule la mécanique du bâtiment a été prise en compte dans les calculs et non le coût de systèmes servant à la production industrielle. Ses remarques à l'effet que les systèmes originaux du M1 et du M2 correspondent à son évaluation de ce qui est requis pour l'usage des bâtiments n'accréditent pas cette thèse. On ne peut perdre de vue qu'une production industrielle était menée dès la mise en place des systèmes initiaux et que ces derniers se devaient de satisfaire aussi bien aux besoins de l'utilité du bâtiment qu'à la production industrielle.

[111] Rien ne permet de douter que les calculs de l'évaluateur Cléroux basés sur les gains et pertes de chaleur du bâtiment ne représentent pas le coût de base approprié du HVAC pour ne prendre en compte que la seule mécanique du bâtiment.

[112] Il y a lieu de préciser que même si l'ensemble du HVAC installé dans l'immeuble sert principalement à des fins de production industrielle, l'exception à l'exclusion du rôle édictée au second alinéa de l'article 65 LFM à l'égard des constructions servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ferait échec à une exclusion totale du HVAC puisque l'on se retrouverait alors avec un bâtiment sans climatisation, chauffage ni ventilation, ce qui le rendrait dès lors incomplet.

[113] Il est concevable que certains procédés industriels ou d'exploitation agricole fournissent suffisamment de chaleur pour qu'il ne soit pas requis d'en produire pour le service des bâtiments. En de tels cas, on peut convenir qu'il serait inapproprié de porter au rôle la valeur de systèmes qui servent principalement à de telles fins. Ce n'est pas ce que révèle la preuve en l'espèce. Seule la partie du système de chauffage, ventilation et climatisation assurant le service du bâtiment a été retenue en substituant, par le calcul d'un coût de remplacement, un système virtuel à celui qui a été mis en place. Ce système ne fait qu'assurer l'utilité du bâtiment devant être inscrit au rôle et ne peut en être exclu.

(16) I-2, p.10.

[114] De même, les murs amovibles qui délimitent certains espaces de production, de circulation ou de bureaux servent avant tout, nous semble-t-il, à déterminer l'utilisation faite du bâtiment. Si ces murs circonscrivent également des espaces à l'intérieur desquels des apports d'air filtré, réchauffé ou refroidi prennent place, c'est d'abord parce qu'ils participent de l'utilité du bâtiment plutôt que de celle de la production industrielle.

[115] Comme le plaide à juste titre le procureur des intimées, les plafonds suspendus de l'usine délimitent non moins que les murs amovibles les volumes d'air traité du bâtiment. Il n'est cependant aucunement prétendu que ces plafonds constituent des accessoires du système HVAC comme le seraient tout autant ces murs. À la limite, la fonction abri d'un bâtiment industriel peut n'être vue que comme un accessoire de la production qui y est menée. Il est cependant essentiel qu'une construction joue un rôle actif dans la transformation d'un produit industriel pour pouvoir être considérée comme un accessoire d'une machine de production. Ce n'est pas le cas des murs dont il est ici question.

[116] Même si antérieure aux modifications apportées en 1993 à l'article 65 LFM, la décision du BREF dans *Canadian Marconi* (17) illustre que la simple fonction d'abri est insuffisante pour qualifier des murs de machines, appareils ou accessoires de production industrielle. Le BREF s'en exprimait ainsi :

« *Quelle que soit leur forme, des structures fixes ou immobiles composées d'un plancher, de murs et d'un plafond, qui ne font aucun travail mais dont la principale raison d'être consiste à abriter et à contenir des équipements de production, ne peuvent s'identifier à la catégorie de biens auxquels réfère le premier paragraphe de l'article 65 L .FM.. Tel est le cas des salles blanches... »*

Coût de base

[117] Il est maintenant possible d'établir le coût de base approprié de l'immeuble en tenant compte qu'il se trouve dans l'unité d'évaluation un bâtiment servant de réservoir d'hydrogène. Il y a également lieu de porter au rôle les murs amovibles, le système d'éclairage ainsi que le système de chauffage de climatisation et de ventilation du bâtiment numéro 1 pour les motifs précédemment indiqués. Pour les mêmes motifs, le système HVAC des bâtiments numéros 3, 4 et 5 devront être portés au rôle.

[118] Nous en arrivons ainsi à déterminer un coût de base de bâtiment de 44 846 624 \$ comme le soumet la requérante. Nous croyons cependant que chacun des éléments qui y est inclus fait partie de l'unité d'évaluation devant être portée au rôle. Voyons maintenant les facteurs sur lesquels ne s'entendent pas les experts pour l'établissement du coût neuf, soit les facteurs de classe et économique.

Facteur de classe

[119] L'évaluateur de la requérante cite dans son rapport d'expertise les pages 7-10 à 7-12 du volume 5 du *MÉFQ* concernant la détermination d'un facteur de classe. Il est important de noter que cette section du chapitre 7 du volume 5 du Manuel a fait l'objet de modifications publiées en juin 2003. Ces modifications sont d'autant plus significatives en l'espèce qu'un guide d'attribution de la classe applicable aux constructions industrielles y a été ajouté aux pages 7-27 à 7-31 de la version 1998 du *MÉFQ* .

[120] Or, en citant cette partie du volume 5, l'évaluateur Cléroux omet de citer cette importante addition annoncée en page 7-11 de l'ajout d'un guide spécifique à l'attribution de la classe aux constructions industrielles. La citation rapportée de la page 7-10 du *MÉFQ* est d'autant plus singulière qu'une partie seulement des modifications apportées en 2003 y apparaissent mais non leur intégralité. Par exemple, le titre 7.5.3 qui se lisait en 1998 *Guide d'attribution de la classe* a été modifié en 2003 pour se lire *Démarche générale d'attribution de la classe* . L'expert cite donc partiellement la version 2003 de cette partie du Manuel en escamotant l'ajout du nouveau guide dont la pertinence est particulièrement appropriée dans la présente affaire.

[121] Le Tribunal n'a aucune raison de mettre en doute l'intégrité de cet expert qui explique cette irrégularité par la copie d'un rapport antérieur dans lequel ces modifications au *MÉFQ* n'apparaissaient pas encore.

[122] Cependant, le Tribunal ne peut manquer de constater que l'évaluateur Cléroux a procédé à l'application de ce guide en novembre 2006, soit après la confection de son rapport d'expertise en octobre 2006 malgré la disponibilité et la pertinence de ce guide.

(17) *Canadian Marconi c. Montréal* , minute M89-2671, décision du 26 septembre 1989.



[123] Si l'on se réfère à la démarche générale d'attribution de la classe au MÉFQ (18), il est indiqué que : « La classification des constructions doit être représentative de la réalité et uniforme pour des constructions semblables, compte tenu de l'impact des rajustements qui y sont rattachés. »

[124] Or, il se trouve que deux bâtiments parmi ceux constituant le complexe industriel ne sont pas de même facture que les autres. Il s'agit des bâtiments numéros 10 et 11 érigés au début des années 2000 et qualifiés de roulottes dans l'entente sur les coûts de base. Ces bâtiments ne sont pas d'une qualité semblable aux autres. Selon le témoignage de M. Cléroux, il s'agirait de roulottes de chantier sans fondations. Les planchers seraient en contreplaqué sur solive de bois. La description consignée par l'évaluateur Cadrin fait état de murets à titre de fondation et d'une charpente de bois.

[125] Ces bâtiments sont de qualité inférieure au barème du Manuel et ne peuvent être assimilés à ceux de l'ensemble de l'unité d'évaluation en termes de qualité. Pour ne pas biaiser l'analyse lors de l'attribution d'un facteur de classe à l'égard des autres constructions qui sont plus homogènes, il y a lieu d'attribuer un facteur de classe spécifique à ces constructions plus sommaires.

[126] Après examen des descriptions et photos annexées aux rapports d'expertise et constatations effectuées lors de la visite des lieux, le Tribunal est d'avis que ces bâtiments sont de classe 6, soit de qualité inférieure au standard du barème. Un facteur de classe approprié leur sera en conséquence attribué.

[127] Nous procéderons maintenant à l'examen du facteur de classe pour l'ensemble des autres constructions de l'unité d'évaluation, lesquelles sont suffisamment homogènes pour se prêter à une appréciation globale.

[128] En regard des deux premiers critères du guide d'attribution de la classe aux constructions industrielles du MÉFQ, soit les complexités de l'architecture et de l'ingénierie structurale, le Tribunal estime utile de se référer au plan directeur du site qui a été dressé par des architectes et ingénieurs présélectionnés par la requérante selon le témoignage de M. Peter Bisset. Dès la première phase d'implantation, on prévoyait déjà la flexibilité et la capacité d'expansion de l'usine.

[129] Ces éléments de flexibilité et de modularité demeurent présents tout au long de la croissance et du développement du complexe industriel alors que l'on tient à jour ce plan directeur en conservant les mêmes objectifs.

[130] Même si l'expert Cadrin reconnaît en contre-interrogatoire que son évaluation de la complexité structurelle est trop élevée, il faut lui donner raison sur le fait que ce sont bel et bien des firmes réputées, tant pour l'architecture que la structure qui ont présidé à la conception des bâtiments. Le même souci animait également la requérante quant au choix de l'entrepreneur général lors de la réalisation des ouvrages. Ces caractéristiques pointent vers une qualité supérieure au standard.

[131] La complexité des systèmes mécaniques de la construction ne fait pas de doute pour le Tribunal après avoir entendu le témoignage de l'ingénieur Paré qui en a longuement expliqué les raffinements relativement à la partie de ceux-ci assurant le service au bâtiment.

[132] Relativement à la complexité des procédés de construction, le témoignage de M. Cadrin n'a pas véritablement été contredit et l'importance du suivi d'un chantier d'une telle envergure peut difficilement être mise en doute.

[133] La spécialisation et la variété des corps de métier sont également supérieures au standard et la présence de matériaux de qualité supérieure a également été démontrée. Les revêtements de plancher en tuiles EDS et les murs amovibles en sont des exemples.

[134] Si l'ornementation extérieure pointe plutôt vers le standard, l'intégration d'ensemble pour des bâtiments construits à différentes époques demeure remarquable, sauf pour les deux qui ont été écartés précédemment. Enfin, la qualité des commodités et services du bâtiment indique bien une qualité supérieure comme le suggère l'évaluateur Cadrin.

[135] Le Tribunal est d'avis que l'opinion exprimée par l'évaluateur Cadrin relativement à une classe supérieure à une classe standard est la mieux étayée par la preuve au dossier. Une classe 4 sera en conséquence retenue. Il y a lieu d'indiquer que le facteur de rajustement publié au *Bulletin annuel des facteurs de rajustement* (19) publié par le MAMR (20) en date effective du 1^{er} juillet 2003 est de 1,08 à l'égard des bâtiments industriels. L'expert Cadrin a plutôt choisi d'appliquer un facteur de 1,11 tel que l'on peut le retrouver au Bulletin applicable au 1^{er} juillet 2005. Les facteurs de la classe 6 sont respectivement de 0,94 et de 0,86 aux mêmes dates. Nous examinerons l'opportunité de ce choix dans l'analyse du facteur économique ci-après.

(18) MÉFQ., Vol. 5, p.7-10.

(19) Que nous appellerons par la suite Bulletin pour des fins de commodité.

[136] Signalons que la classe de bâtiment retenue ne correspond pas à celle que justifierait une construction prestigieuse ou particulièrement complexe. Il demeure que celle dont il est ici question est supérieure au contenu du barème du Manuel et nécessite un rajustement à celui-ci. Ce faisant, nous ne croyons pas poser ici un jugement sur la qualité du propriétaire comme le suggère le procureur de la requérante mais bien sur celle de son immeuble.

Facteur économique

[137] Les experts ont tous deux choisi d'écarter le facteur économique tel que publié par le MAMR en date de référence de juillet 2003 pour la région à l'intérieur de laquelle se trouve l'unité d'évaluation en cause. Ils n'en sont toutefois pas venus à des conclusions similaires sur le facteur idoine. L'expert de la requérante soumet qu'il faut neutraliser ce facteur alors que celui des intimées suggère plutôt un facteur majorant le coût de 5 %.

[138] En examinant le *Bulletin annuel des facteurs de rajustement* applicables au 1^{er} juillet 2003 en même temps que la carte qui délimite les zones d'application des facteurs industriels, les experts ont tous deux constaté que l'unité d'évaluation en cause se trouve à l'intérieur de la zone numéro 2 mais à faible distance des limites de celle-ci et de la zone numéro 1. Or, le facteur économique de la région 16 de la zone 2 publié était de 1,15 alors que celui de la région administrative 5 de la zone 1 était plutôt de 0,96.

[139] Il leur apparaissait tous deux inconcevable que le coût neuf du bâtiment puisse varier de plus de 20 % selon qu'il ait été érigé dans l'une ou l'autre de ces zones à une distance de l'ordre de 15 kilomètres .

[140] Le *Bulletin* précisait également que les facteurs économiques en question étaient applicables à des constructions dont le coût de base était compris entre 1,5 et 30 millions de dollars.

[141] Constatant une trop grande variation de ce facteur entre les limites de zones et le coût de base supérieur à celui annoncé dans le *Bulletin* , l'expert Cléroux suggère de mettre de côté ce facteur pour le neutraliser.

[142] Ayant procédé à des constats similaires, l'évaluateur Cadrin cherche plutôt à établir quel serait le rajustement approprié pour l'immeuble en cause. Il se tourne alors vers les *Bulletins* publiés ultérieurement pour tenter de trouver une réponse.

[143] Le *Bulletin* publié pour 2004 montre les mêmes facteurs économiques que pour l'année 2003 alors que ceux publiés à partir de 2005 éliminent les disparités régionales pour segmenter le facteur en fonction du coût de base auquel il s'applique. C'est ainsi qu'un facteur de 1,00 est suggéré pour les constructions industrielles dont le coût de base varie entre 1,5 et 12 M \$ et est de 1,05 pour celles dont le coût de base fluctue entre 12 et 32 M \$.

[144] La requérante plaide qu'il s'agit là d'une vision a posteriori que la doctrine en évaluation répudie parce que ces informations ne sont pas disponibles à la date de référence ici applicable. Les intimées répondent que ces *Bulletins* sont des composantes du *MÉFQ* qui a lui-même une valeur réglementaire. Elles soutiennent en conséquence que l'on peut en prendre connaissance comme on pourrait le faire à l'égard de n'importe quelle règle de droit ultérieure pour tenter de comprendre une règle énoncée antérieurement.

[145] Nous estimons que le point de vue des intimées est bien fondé sur cette question. La LFM d'abord et la législation déléguée ensuite établissent la valeur réglementaire du *MÉFQ* . Parlant du Manuel, l'article 263.0.1. LFM y réfère en ces termes :

« **263.0.1.** *Quiconque établit la valeur d'une unité d'évaluation en appliquant la méthode du coût doit utiliser la technique la plus pertinente ou les techniques les plus pertinentes, compte tenu de la nature de l'unité, notamment parmi celles qui sont applicables en vertu de la présente loi et du manuel auquel renvoie le règlement pris en vertu du paragraphe 1^o de l'article 263, y compris les rajustements qu'elles comportent.* »

[146] Le *Règlement* (21) pris en vertu du premier paragraphe de l'article 263 LFM offre la définition suivante du terme manuel :

« « *Manuel* » : le *Manuel d'évaluation foncière du Québec* publié par Les Publications du Québec; »

[147] Ce même règlement prescrit à son article 8 l'application suivante du *MÉFQ* :

« **8.** *L'évaluateur évalue chaque unité d'évaluation en utilisant la technique la plus pertinente ou les techniques les plus pertinentes, compte tenu de la nature de l'unité,*

(20) Malgré le changement de nom de ce ministère qui s'appelait alors ministère des Affaires municipales, Sport et Loisirs, nous utiliserons l'acronyme de l'appellation courante de ministère des Affaires municipales, et des Régions.

(21) *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* , c. F-2.1, r. 13.4.



notamment parmi celles qui sont applicables en vertu de la Loi et du Manuel, y compris les rajustements qu'elles comportent. »

[148] Ainsi, tant la LFM que le *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* pris en vertu de celle-ci réfèrent non seulement au *MÉFQ* mais aussi aux rajustements que les techniques d'évaluation comportent. Nous comprenons de cette dictée législative et réglementaire concordante que le *Bulletin des facteurs de rajustements* est une composante intrinsèque du *MÉFQ*. Il ne s'agit donc pas d'un fait dont on ne pourrait prendre connaissance au-delà de la date de référence mais plutôt de règles qui s'imposent à quiconque utilise le *MÉFQ*. On ne saurait donc faire reproche à l'évaluateur Cadrin d'examiner des *Bulletins* postérieurs à la date de référence lorsqu'il applique le *MÉFQ*. À compter de la version 2005 du *Bulletin* et par la suite, le facteur économique applicable aux constructions industrielles ne se fonde plus sur une division territoriale mais plutôt sur le coût de base des constructions. On y voit incidemment que la fourchette de coût sur laquelle il s'applique est augmentée mais on y constate surtout que le facteur augmente en fonction de la taille des constructions, ce qui n'était pas le cas auparavant.

[149] Cette mise à jour des facteurs de rajustement permet d'établir qu'à partir de l'année 2005, le critère applicable à un rajustement du facteur économique en matière industrielle doit se fonder davantage sur la taille d'une construction que sur sa localisation territoriale au Québec.

[150] Bien que cette nouvelle segmentation par stratification de coût plutôt que géographique du facteur économique ne soit pas disponible lors de la confection du rôle sur lequel l'inscription contestée apparaît, il ne faut pas perdre de vue qu'en contestation de la décision de l'évaluateur municipal refusant la révision d'une inscription, on ne se trouve plus en évaluation de masse mais plutôt dans le cadre d'une expertise individualisée.

[151] Or, aux fins d'établir une expertise, les moyens disponibles lors de sa mise en œuvre doivent être pris en considération tout en respectant les conditions du marché applicables à la date d'évaluation. On a constaté au *MÉFQ* depuis 2005 qu'il était moins pertinent de tenir compte de la localisation des propriétés industrielles d'envergure sur le territoire pour établir leur valeur que de leur taille. Un tel constat n'est manifestement pas attribuable à une correction de marché qui serait survenue après la date de référence ici pertinente. On s'est tout simplement rendu compte que les coûts du *Manuel* n'étaient pas appropriés à l'égard des complexes industriels de grande envergure quelle que soit

leur localisation sur le territoire et la méthodologie de rajustement a été corrigée pour en prendre acte.

[152] À défaut d'une meilleure preuve, la démarche de l'évaluateur Cadrin qui identifie cette carence méthodologique et tente d'y pallier en s'inspirant de corrections apportées ultérieurement au *Manuel* apparaît davantage susceptible de refléter le comportement du marché immobilier à la date de référence que la neutralisation du facteur retenue par son confrère.

[153] De la même façon que la LFM (22) autorise la prise en considération de renseignements relatifs à des transferts de propriété survenus après la date à laquelle doivent être observées les conditions du marché, il nous apparaît judicieux de retenir les meilleures informations disponibles sur les coûts comparés à des prix de vente pour cerner les facteurs de rajustement appropriés à l'établissement d'un coût neuf.

[154] Même si le coût de base des bâtiments contenus dans l'unité d'évaluation en cause demeure largement supérieur à la fourchette dans laquelle le facteur économique est indiqué comme applicable, l'enquête menée par l'évaluateur Cadrin lui permet raisonnablement d'affirmer que la prime applicable à une construction de 32 M \$ n'est pas proportionnellement moindre à celle à laquelle on peut s'attendre lorsque celui-ci se chiffre à 45 M \$, comme pour le bâtiment sous étude.

[155] La preuve prépondérante conduit donc vers la nécessité de procéder à un ajustement de coût pour les immeubles industriels d'envergure. Ce n'est pas parce qu'un ajustement est difficilement quantifiable qu'il peut être écarté lorsqu'il est requis. Il vaut mieux risquer de se tromper en procédant à un ajustement requis que d'être sûr de le faire en s'en abstenant.

[156] La méthodologie applicable pour établir un facteur économique consiste à lui attribuer tout écart entre les coûts calculés et ceux constatés sur le marché immobilier une fois que tous les autres facteurs de rajustement ont été pris en compte. C'est donc dire que la quantification d'un facteur économique est tributaire de celle qui a été retenue pour chacun des autres. Ce qui n'aura pas été correctement estimé dans les autres facteurs sera forcément pris en compte lors de l'établissement du facteur économique.

[157] Réciproquement, à chaque facteur économique correspond un ensemble de facteurs de rajustement incluant

(22) Article 46, 5^{ième} alinéa.

notamment un facteur de classe. On ne peut donc sélectionner un facteur économique différent de celui retenu pour la classe dans une même analyse. Il s'agit en quelque sorte de vases communicants qui sont dépendants l'un de l'autre.

[158] Compte tenu de la commutativité des facteurs de rajustement, il est impératif d'utiliser le facteur de classe de la même analyse que celui du facteur économique puisque toute modification de l'un ne peut manquer d'avoir une incidence sur l'autre. Le Tribunal retient donc un facteur de classe de 1,11 et un facteur économique de 1,05 pour s'assurer de ne pas introduire de distorsion dans la base de calcul du *MÉFQ* qu'a retenue l'évaluateur des intimées.

[159] La preuve sur ces facteurs n'est peut-être pas celle que l'on voudrait donner en exemple sur la façon dont doivent être effectués les rajustements. Il n'en demeure pas moins que celle offerte par l'expert des intimées apparaît suffisamment crédible et substantielle et la mieux fondée à l'égard des facteurs de rajustement pertinents.

[160] Ayant ainsi établi le coût de remplacement neuf des améliorations, le Tribunal procédera maintenant à l'analyse des dépréciations selon leur source, soit physique, fonctionnelle et économique.

Dépréciation physique

[161] Les deux experts évaluateurs ont choisi d'utiliser la technique de répartition pour le calcul de la dépréciation. L'évaluateur Cléroux a identifié trois sources distinctes de dépréciation alors que l'évaluateur Cadrin estime plutôt qu'il n'y en a qu'une seule. Les experts s'entendent sur l'existence d'une détérioration physique incurable sans toutefois convenir de l'importance de celle-ci.

[162] Aux fins de calcul de la détérioration physique incurable, il est essentiel d'établir l'âge effectif, la vie économique des bâtiments et l'existence ou non d'une valeur résiduelle au terme de celle-ci. Il y a entente sur l'âge effectif des bâtiments que les experts établissent tous deux à 21 ans en date d'évaluation. Ceux-ci ne s'entendent pas sur la vie économique de la construction que l'expert Cléroux estime à 40 ans et l'expert Cadrin à 50 ans. Bien que d'accord pour qualifier l'unité d'évaluation d'immeuble à vocation spécifique, ils sont cependant en désaccord sur la valeur résiduelle à l'échéance de la vie économique. L'expert de la requérante l'estime nulle alors que celui des intimées avance qu'elle serait de 10 % du coût neuf.

[163] Voyons d'abord comment les experts ont cerné la vie économique des bâtiments.

[164] L'évaluateur Cléroux se réfère d'abord au Manuel *Marshall & Swift* qui suggère des vies économiques pour diverses sortes de bâtiment. Classifiant le complexe en cause comme industriel léger de coût moyen, il dégage une première indication de vie économique de 40 ans. Il se réfère ensuite à la version originale du volume 4 du *MÉFQ* mentionnant des durées de vie probable de 45 à 55 ans pour des bâtiments de qualité standard ou bonne.

[165] Il procède ensuite à un calcul qui est qualifié de vie économique (23) par bâtiment en se basant sur la vie typique des composantes de chacun de ceux-ci. Parvenant dans un premier temps à établir une vie typique du bâtiment numéro 1 à 43 ans et affirmant que celle des bâtiments secondaires ne saurait lui être supérieure, il en arrive à calculer une vie de 41,7 ans qu'il qualifie de probable.

[166] C'est à partir de ces constatations qu'il conclut à une vie économique de 40 ans. Le Tribunal ne peut partager cette opinion pour les raisons suivantes.

[167] D'abord, la qualification d'industriel léger qu'il accole à l'immeubles en cause apparaît en flagrante contradiction avec la qualification faite en page 38 de son propre rapport où il est indiqué que ce type de construction est généralement typique d'immeubles à vocation générale plutôt que celle que l'on retrouve pour des bâtiments à vocation spécifique.

[168] Il y a lieu d'ouvrir ici une parenthèse sur la qualification d'immeuble à vocation spécifique retenue par les experts relativement à l'unité d'évaluation en cause. La doctrine américaine distingue entre les *limited-market* et les *special-purposes properties*. On y donne les exemples suivants de ce que sont les *limited-market properties* (24) :

« *Large manufacturing plants, railroad sidings, and research and development properties are examples of limited-market properties that typically appeal to relatively few potential purchasers.* »

[169] On précise au même ouvrage que les *special-purpose properties*, expression que l'on peut traduire par immeubles à vocation spécifique se caractérisent de la façon suivante (25):

(23) R-4B.

(24) *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, 2001, Twelfth Edition, p. 25.

(25) *bid.*



« special-purpose property : A limited-market property with a unique physical design, special construction materials, or a layout that restricts its utility to the use for which it was built; also called special-design property.»

On en donne les exemples suivants :

« *Examples of such properties includes houses of worship, museums, schools, public buildings and clubhouses.*»

[170] Outre ses imposantes dimensions, l'immeuble en cause ne présente pas de particularités de conception ou d'aménagement physique comparables à celles qui peuvent caractériser des églises, des musées ou des écoles. Il est particulièrement plus difficile de trouver une nouvelle utilisation possible à ce dernier type de bâtiment qu'à un immeuble qui ne présente qu'une limitation de marché en raison de sa très grande taille.

[171] Le Tribunal incline à qualifier l'immeuble en cause davantage comme un immeuble à marché restreint que comme un immeuble à vocation spécifique. Dans cette perspective, les possibilités de réutilisation s'avèrent meilleures à l'échéance de la vie économique et l'existence d'une valeur résiduelle apparaît d'autant plus probable.

[172] Nous avons indiqué précédemment les raisons qui nous amènent à croire que les bâtiments du complexe en cause sont de qualité supérieure au standard et cette constatation est également significative lorsque vient le temps d'estimer la vie économique de constructions.

[173] Il y a ensuite une confusion entre les concepts de vie typique et de vie économique qui ont mené l'expert de la requérante à une conclusion erronée. Il est tout à fait possible que la durée de vie économique d'une construction soit supérieure à celle de ses composantes de courte durée. Ce n'est que si l'immeuble cesse de demeurer compétitif sur le marché immobilier que sa vie économique peut se voir réduite et non s'il faut remplacer des composantes de plus courte durée que celle de sa vie économique.

[174] L'exercice auquel s'est livré l'évaluateur Cadrin dans l'établissement de l'âge effectif des bâtiments montre que l'on a déjà procédé à de nombreux remaniements et agrandissements des bâtiments depuis la construction originale qui ont eu un effet sur l'âge apparent du complexe. Le raisonnement suggéré par l'expert Cléroux sous-tend que l'approche du terme de la vie physique de composantes de courte durée entraînerait un raccourcissement de la vie économique. Nous ne sommes pas prêts à avaliser cet énoncé.

[175] L'expert Cléroux a mis en œuvre un calcul complexe selon une méthodologie apparaissant en annexe d'une parution récente intitulée *La dépréciation des bâtiments industriels aux fins d'évaluation foncière municipale au Québec*. Or, ce guide méthodologique suggère des durées de vie économique typiques (26) (à ne pas confondre avec la vie typique de certaines composantes) de répertoires de coût de construction de 45 à 50 ans pour des constructions de production industrielle de qualité inférieure et de 50 à 55 ans pour celles de qualité supérieure.

[176] Le Tribunal remarque que l'évaluateur de la requérante cite ce que publiait le MAMR sur cette question en 1972 sans souffler mot du chapitre 8 intitulé Estimation de la durée de vie économique normale du nouveau guide publié par la même source en 2005 portant précisément sur cette question. À cet égard, le Tribunal estime davantage probantes les publications plus contemporaines.

[177] L'expert des intimées s'est basé sur cette publication récente et en se référant à la partie pertinente de celle-ci en vient à estimer la vie économique des bâtiments à 50 ans. Cette preuve est prépondérante et est retenue.

[178] Quant à l'existence d'une valeur résiduelle, il est généralement admis que l'importance de celle-ci est inversement proportionnelle au degré de spécialisation des installations. Une valeur résiduelle de 20 % apparaît régulièrement des tables de dépréciation de bâtiments à usage général et le Tribunal a été à même de constater l'absence de valeur résiduelle à la fin de la vie économique d'immeubles à vocation unique.

[179] L'expert de la requérante se fonde sur l'ampleur et la localisation du complexe pour affirmer qu'il ne pourrait se prêter à une nouvelle vie économique sans des transformations majeures (27).

[180] Nous croyons que cette affirmation est incompatible avec l'inexistence d'une valeur résiduelle puisque ce n'est que si elles sont irrécupérables à l'issue de leur vie économique que des installations se voient sans valeur résiduelle. Dans le cas contraire, elles en ont une.

[181] Le Tribunal ne peut perdre de vue que dès sa conception et tout au long de son développement, ce complexe se caractérise par sa flexibilité et sa modularité. Ces caractéristiques demeurent toujours présentes au terme de la vie économique.

(26) I-2, p. 74.

(27) R-4, p. 45.

[182] Ainsi, la proposition de l'évaluateur des intimées à l'effet que l'immeuble puisse être réutilisé au terme de sa vie économique apparaît plus vraisemblable que celle de l'évaluateur de la requérante niant cette possibilité. Nous la retenons et allouons une valeur résiduelle de 10 % au terme de la vie économique.

Désuétude fonctionnelle incorrigible

[183] Seul l'évaluateur de la requérante estime qu'il y a une désuétude fonctionnelle grevant les bâtiments. Il la chiffre à 10 % du coût neuf tout en indiquant qu'elle est difficilement quantifiable. Il l'attribue à trois causes, soit :

- la hauteur excessive du bâtiment;
- l'agencement des bâtiments;
- la présence de bâtiments temporaires de type roulotte abritant des bureaux (bâtiment #10).

[184] En regard de la hauteur excessive, l'expert Cléroux parle du bâtiment numéro 1 et plus particulièrement d'une partie importante du bâtiment M2 de même que d'une partie du rez-de-chaussée du CDM.

[185] La hauteur de 28 pieds d'une partie du M2 aurait été justifiée par la mise en place de machines ayant servi à l'assemblage de dactylos électriques. Cette machinerie a été démantelée depuis. Quant au CDM, une partie de la hauteur excessive aurait été récupérée par la construction d'une mezzanine laissant tout de même un espace d'entre plafond de l'ordre de 14 pieds de hauteur alors qu'une hauteur de six pieds serait suffisante pour assurer le service du bâtiment.

[186] Relativement à l'agencement des bâtiments, il rapporte l'ajout d'une centrale de traitement des eaux, des constructions particulières à ce complexe que sont les passerelles surélevées servant au transport de l'énergie et de produits chimiques désignées sous le néologisme d' *utilidor* , de l'ajout d'un deuxième étage au-dessus du CDM, du réaménagement intérieur des bâtiments M1, M2 et CDM, de la construction d'appentis de mécanique aux bâtiments M1 et M2 et enfin, de la construction d'un entrepôt de produits chimiques.

[187] Selon lui, ces diverses modifications et ajouts ne résulteraient pas d'un plan d'ensemble répondant à la production actuelle. La configuration et l'agencement des bâtiments ne seraient pas optimaux.

[188] Enfin, la présence de bureaux aménagés dans des bâtiments temporaires de type roulotte ne conviendrait pas à une industrie de cette envergure à son avis.

[189] En regard de la hauteur excessive des bâtiments, il y a lieu d'indiquer d'abord qu'elle ne porte que sur une petite partie du bâtiment numéro 1. Or le Tribunal est d'avis que l'application de la conclusion de l'expert, qu'il applique aux 13 bâtiments du complexe de façon indifférenciée, n'est pas supportée par la situation de fait sur les lieux.

[190] Une partie de la hauteur devenue superflue au CDM après le changement de vocation du bâtiment pour l'affecter à la production plutôt qu'à l'entreposage a été récupérée par l'ajout d'un étage de bureaux. La visite des lieux nous a permis de constater que si certains équipements ont pu être installés sur la structure d'acier de l'entre plafond, l'espace disponible semble effectivement excédentaire. L'excès d'espace n'est pas aussi évident dans l'entre plafond du M2 qui est moins vaste et utilisé plus intensivement pour y loger la mécanique du bâtiment et de production.

[191] Les affirmations de M. Cléroux relativement à l'absence de plan d'ensemble sont contredites par la preuve au dossier. L'existence d'un plan d'ensemble original du site à l'origine et la tenue à jour de ce plan démontrent que la planification et l'agencement des bâtiments résultent moins d'un développement hasardeux que d'une vue d'ensemble revue et corrigée. Les changements technologiques qui ont amené un réaménagement des bâtiments ont été étudiés de telle sorte qu'une harmonie de l'ensemble a été conservée.

[192] Quant à la présence de bâtiments temporaires, nous avons traité cette question lors du calcul de leur coût neuf. Ces bâtiments coûtent et valent manifestement moins cher au pied carré que les installations permanentes. Il nous apparaît plus approprié de leur attribuer une valeur contributive moindre en rajustant leur classe que de réduire celle de l'ensemble des bâtiments en raison de leur présence.

[193] Il ressort de l'historique de développement de ce complexe industriel intensivement utilisé qu'il était particulièrement adapté aux fins pour lesquelles il a été construit et que son principal défaut en date d'évaluation serait davantage d'être devenu trop exigü que de compter des espaces inutilisés.

[194] Sur la base des faits allégués, nous ne sommes pas en mesure de constater une source de dépréciation fonctionnelle qui affecterait substantiellement la valeur de l'ensemble des bâtiments.



Désuétude économique

[195] L'expert Cléroux est d'avis que les bâtiments de l'unité d'évaluation en cause souffrent d'une désuétude économique. Il base celle-ci sur la taxation foncière plus élevée dans la ville intimée que dans la ville voisine de Granby.

[196] Comparant les taux de taxes foncières applicables aux immeubles industriels prévalant en 2005 et 2006 dans les villes de Bromont et de Granby, il constate un écart variant de 1,2396 \$ à 1,1296 \$ du 100 \$ d'évaluation. Sur la base d'un écart moyen de 1,1846 \$ du 100 \$ d'évaluation et prenant en considération la valeur qu'il a lui-même déterminée avant désuétude économique, il calcule un supplément annuel de taxe de 220 336 \$.

[197] Appliquant un facteur d'actualisation de 10 % à ce supplément de taxes, il estime la désuétude économique résultante à 2 203 356 \$. Cette somme représente 11,8 % de la valeur à laquelle il en arrive avant désuétude économique. Il suggère de réduire la valeur des bâtiments, dépendances, améliorations d'emplacement et d'équipements de ce pourcentage pour refléter l'impact de ce désavantage fiscal.

[198] Les intimées soutiennent qu'il n'existe aucune désuétude économique de cette nature attribuable à leur politique de taxation. Selon elles, des taux ponctuels de taxes foncières décidées par les autorités politiques municipales n'ont pas le caractère de durabilité requis pour fonder une désuétude de marché.

[199] Elles indiquent de plus que les calculs faits par l'évaluateur Cléroux ne sont pas pertinents à la date de référence qu'il faut situer ici au 1^{er} juillet 2003. Enfin, elles font valoir que ces calculs sont erronés, omettant de prendre en considération les proportions médianes des rôles auxquels les valeurs des immeubles sont inscrites à ces différents rôles d'évaluation.

[200] Qu'en est-il?

[201] Le rapport d'expertise de M. Cadrin définissant la désuétude économique et distinguant les sources de localisation ou de marché dont elle peut émerger reflète bien l'état de la doctrine sur cette question. Il ne peut s'agir d'une désuétude de localisation. Il s'agirait plutôt d'une désuétude économique de marché si tant est que cela en soit une.

[202] La preuve révèle que la ville de Granby jouit d'une situation financière exceptionnelle dans le monde municipal. Si cette situation se reflète par une politique de taxation

avantageuse, il n'a pas été établi que c'est la situation qui prévaut à la date d'évaluation applicable, pas plus que l'on puisse compter sur le fait que la situation constatée ultérieurement à la date de référence puisse perdurer.

[203] Les décisions des municipalités de lever des impôts fonciers leur appartiennent et peuvent varier selon des objectifs politiques qu'elles poursuivent. Ces décisions présentent un caractère davantage conjoncturel que structurel et ne peuvent en conséquence servir de fondement à une désuétude de marché. Qui peut affirmer que cette situation ne sera pas inversée dans quelques années?

[204] Par ailleurs, Granby n'est pas la seule ville avec un parc industriel offrant une compétition avec Bromont dans la région. Qu'en est-il des autres villes telles Saint-Hyacinthe, Drummondville, Saint-Jean ou Bécancour? L'ensemble des immeubles localisés à l'intérieur de ces parcs industriels souffriraient-ils d'une désuétude économique si les taux de taxation y sont plus élevés?

[205] L'article de doctrine soumis par la requérante relativement aux variations de valeur attribuables à la fiscalité locale entre deux comtés (28) s'appuie sur une étude de marché portant sur 419 ventes d'immeubles industriels du Chicago métropolitain. Le taux de taxe foncière du Comté Du Page est de 1,69 \$ du 100 \$ d'évaluation alors que celui du Comté Cook est de 4,32 \$ du 100 \$. L'écart de 2,63 % entre les taux de taxe indiqués dans cet article se traduit en fait par un taux de taxe de 155 % supérieur à celui du Comté Du Page dans le Comté Cook. On a observé alors une désuétude économique de 16,2 % que l'on a pu attribuer à la fiscalité locale en isolant les autres variables par un calcul de régression linéaire.

[206] La variation des taux de taxe entre Granby et Bromont selon les chiffres au rapport est de l'ordre 64 % et on prétend à une désuétude de 11,8 % sans aucune observation de marché au soutien de cette allégation. Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas là d'une preuve suffisamment substantielle et crédible pour justifier une dépréciation de cette nature.

[207] Il y a également lieu de prendre en considération les caractéristiques propres à des localisations distinctes pour lesquelles tout n'est pas nécessairement égal par ailleurs. Ainsi, le fait que le parc de haute technologie dans lequel se trouve l'unité d'évaluation en cause puisse être alimenté par deux réseaux électriques distincts, ce qui n'est pas le cas à

(28) Are property taxes capitalized in the selling price of industrial real estate? , *The Appraisal Journal*, Summer 2006, p. 250.

l'intérieur du parc industriel de Granby, constitue un avantage dont s'est prévalu la requérante. Cet avantage n'est pas disponible à Granby.

[208] Quant aux modalités de calcul, il aurait fallu que l'expert tienne compte des proportions médianes des différents rôles pour lesquels il analyse les variations de taux de taxation. Cette pratique est bien connue et généralement admise lorsque des taux de taxation sont inclus dans des taux d'actualisation pour éviter que les calculs ne soient biaisés. Même si le Tribunal est d'avis qu'il n'y avait pas matière à calculer une désuétude économique sur la base de

la situation alléguée, il demeure que la façon dont l'expert de la requérante a procédé à cet égard ne satisfait pas aux règles de l'art.

Conclusion

[209] Pour l'ensemble des motifs indiqués précédemment, nous procédons à l'établissement de la valeur réelle de l'unité d'évaluation en cause de la façon suivante :

Numéro du bâtiment	Utilisation du bâtiment	BROMON* Coût de base 1997 (\$)	Facteurs				Coût de remplacement neuf 01-01-03 (\$)	Dépréciation physique et fonctionnelle normale			Dép. forest. Add. (%)	Sés. Terrain (%)	Coût de remplace- ment déprécié 01-07-03 (\$)	
			Classes	Taux	Inv.	T ²		Vie (%)	Ma. (%)	Sup. (%)				
1	MI, MQ, CDM & Auditorium	32 836 437 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	44 708 027 \$	50	10	37,80			27 808 398 \$	
2	COC (entrepôts prof. Chin.)	2 478 708 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	3 270 129 \$	50	10	37,80			2 087 464 \$	
3	WTP (usine de traitement)	1 734 235 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	2 381 225 \$	50	10	37,80			1 488 682 \$	
4	CUP (centrale électrique)	1 889 801 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	2 545 509 \$	50	10	37,80			1 583 303 \$	
5	Utilidor	1 889 333 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	2 183 938 \$	50	10	37,80			1 345 968 \$	
6	TF (Parc des réservoirs)	397 422 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	541 105 \$	50	10	37,80			356 567 \$	
7	Centre d'essai	118 875 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	183 214 \$	50	10	37,80			101 519 \$	
8	CPI (Stal. Pomp. Glorieux)	706 522 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	961 966 \$	50	10	37,80			608 337 \$	
9	Réservoir d'eau non potable	274 964 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	374 374 \$	50	10	37,80			232 883 \$	
10	Bureau (roulotte)	2 427 915 \$	0,86	1,18	0,99	1,05	2 581 185 \$	50	10	37,80			1 583 045 \$	
11	Cafétéria (roulotte)	215 715 \$	0,86	1,18	0,99	1,05	227 554 \$	50	10	37,80			141 539 \$	
12	Nouvelle guérite	21 603 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	29 404 \$	50	10	37,80			18 360 \$	
13	Réservoir d'hydrogène	178 250 \$	1,11	1,18	0,99	1,05	239 971 \$	50	10	37,80			149 262 \$	
Total bâtiments		44 346 658 \$					60 249 710 \$						37 475 319 \$	
Dépendances														
Total dépendances		111 588 \$	1,00	1,18	0,99	1,05	136 876 \$	50	10	37,80			85 136 \$	
Équipements														
Total équipements		820 642 \$	1,00	1,18	0,99	1,05	1 006 876 \$	15	20	60,00			603 790 \$	
Améliorations d'emplacement														
Total améliorations d'emplacement		2 705 143 \$	1,00	1,18	0,99	1,05	3 318 155 \$	15	20	50,00			1 859 078 \$	
		48 484 328 \$						64 711 716 \$				Total:	39 622 324 \$	
													Bâtiment:	39 600 000 \$
													Terrain:	2 420 500 \$
													Total:	42 020 500 \$



[210] Nous sommes d'avis que la valeur réelle de l'unité d'évaluation en cause est de 42 020 500 \$. Or, la valeur inscrite au rôle correspond à une valeur réelle de 47 220 500 \$ puisque le niveau du rôle est de 100 %. Il y a donc un écart de 5 200 000 \$ entre la valeur qui est inscrite au rôle et celle qui aurait dû l'être.

[211] La valeur inscrite au rôle s'écarte donc de la valeur à inscrire de plus de 11 %. Un tel écart est de nature à causer un préjudice réel à la requérante et nécessite une intervention du Tribunal pour l'éviter.

[212] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal :

ACCEUILLE partiellement le recours; et partant :

DÉTERMINE la valeur réelle de l'unité d'évaluation à 42 020 500 \$;

DIVISE par le facteur comparatif de 1,00 (correspondant à la proportion médiane de 100 %); et

FIXE les valeurs à inscrire au rôle d'évaluation comme suit, à compter du 1^{er} janvier 2005 :

Terrain :	2 420 500 \$
Bâtiment :	<u>39 600 000 \$</u>
Total :	42 020 500 \$

Frais contre les intimées.

MATHIEU L'ÉCUYER
VÉRONIQUE PELLETIER

De Grandpré, Chait
Me Gilles Fafard
Procureur de la partie requérante

Dufresne Hébert Comeau
Me Paul Wayland
Procureur des parties intimées

La décision du TAQ dans IBM fait présentement l'objet d'une Requête pour permission d'en appeler devant la Cour du Québec.

**DES CONSEILLERS
FIABLES
DEPUIS LONGTEMPS**



Bélanger Sauvé
AVOCATS
AGENTS DE MARQUES DE COMMERCE

www.belangersauve.com

MONTREAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIERES • JOLIETTE



LE FAISCEAU

www.aemq.qc.ca

TÉL. FAX: (450) 622-0434

NOUVEAU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2007-2008

Extrait du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale de l' Association des évaluateurs municipaux du Québec tenue le 16 mars 2007 à Drummondville.



Le nouveau Conseil d'administration se compose comme suit :

NOM	EMPLOYEUR	POSTE
Louis Roy É.A.	Ville de Laval	Président
Pierre Huot É.A.	Ville de Québec	Vice-président
Stéphan Roy É.A.	Le Groupe Servitech	Secrétaire-très.
Yvon Allen É.A.	MRC Antoine-Labelle	Administrateur
Sonya Auclair É.A.	Ville de Trois-Rivières.	Administrateur
Luc Beaudoin É.A.	M.R.C. Haut-Richelieu	Administrateur
Richard Gagné É.A.	Ville de Sherbrooke	Président sortant
Guy Geoffrion	Consultant Munéval	Administrateur
Conrad Lalancette É.A.	Les Éval. Cévimec -BTF Inc.	Administrateur
Marc Lépine É.A.	Les Estimateurs Prof.	Administrateur
Gaetano Rondelli É.A.	Ville de Montréal	Administrateur
Alain Roy É.A.	Ville de Victoriaville	Administrateur
Régis Savard É.A.	Ville de Longueuil	Administrateur
Robert Valin É.A.	Ville de Gatineau	Administrateur

Par: Pierre Gosselin
Secrétaire administratif

CONSEIL D'ADMINISTRATION AEMQ

COMITÉS 2007-2008

Comités

		Responsables
1. Exécutif	Budget Dossiers spéciaux	Président, vice-président, secrétaire trésorier président sortant et secrétaire administratif
2. Congrès 2008		Robert Valin , président du congrès Yvon Allen Conrad Lalancette Alain Roy Stéphan Roy
3. Congrès 2007		Régis Savard , président du congrès Pierre Huot Alain Roy Stéphan Roy Robert Valin
4. Activités courantes	Activités spéciales	Marc Lépine Régis Savard
	Recherches et développement	Pierre Huot Gaetano Rondelli
	Journal/publicité	Pierre Gosselin Alain Roy
	Recrutement/admission inventaire/répertoire	Guy Geoffrion Pierre Gosselin
5. Relations et représentations professionnelles		Luc Beaudoin Guy Geoffrion
6. Formation	Formation continue à l'OEAQ	Sonya Auclair Marc Lépine
	Formation des membres	Sonya Auclair Richard Gagné
7. Comités ad hoc	Site web	Luc Beaudoin Guy Geoffrion Pierre Gosselin Louis Roy
	Révision des règlements	À venir



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

Un monde de compétences

PIC
Pavane Law Group

QUÉBEC : 418-661-7007

TROIS-RIVIÈRES : 819-379-4321

MONTREAL : 514-671-2800

jolicoeurlacasse.com

ÉVALUÉ



ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS
MUNICIPAUX DU QUÉBEC

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

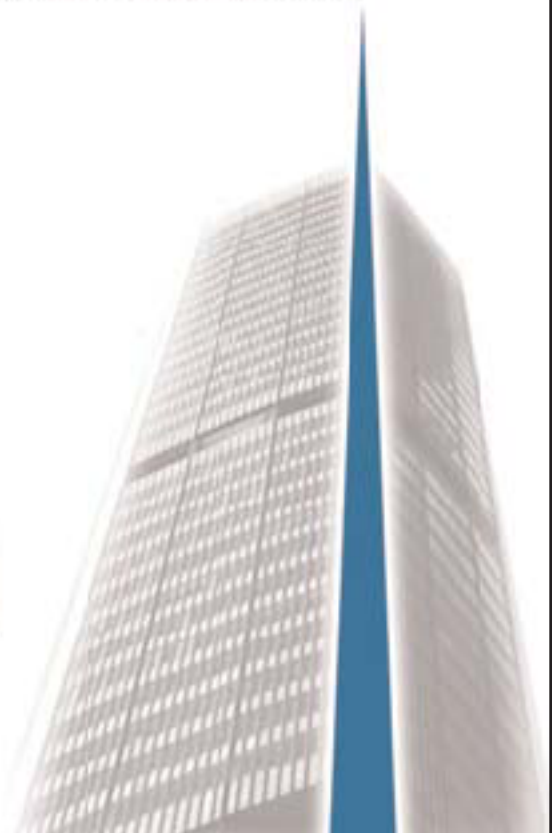
AU COEUR DU QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL, PLACE VICTORIA

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) 331-0914
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.pg-govern.com