

# LE FAISCEAU

ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX DU QUÉBEC

HIVER 2009 • VOL. 36 N° 3

DÉSIGNATION  
DE DIVERSES  
ENTITÉS  
JURIDIQUES  
AU RÔLE  
D'ÉVALUATION  
FONCIÈRE

TRAVAILLER  
À DOMICILE  
N'ÉQUIVAUT  
PAS À  
GÉRER UN  
COMMERCE

1435

288-9245

*Après 50 ans!*

c'est le temps  
d'un changement...



Association des Évaluateurs  
Municipaux du Québec  
2009

# SOMMAIRE

**HIVER 2009**  
**VOL. 36 N° 3**

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

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

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

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

ÉDITEUR  
PIERRE GOSSELIN

COLLABORATEUR  
GUY GEOFFRION

GRAPHISME  
ANNALIE CEBALLOS  
aceballos@q.com  
(719) 488-3653

EN COUVERTURE  
Centre-Ville  
Montréal, QC

PHOTO DE LA  
PAGE COUVERTURE PAR  
LUIS ROA

4

MOT DU PRÉSIDENT :  
Pierre Huot É.A.

5

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

7

ÉCHOS DU C.A. :  
Guy Geoffrion, administrateur

10

ARTICLE DU DEVOIR :  
Travailler à domicile n'équivaut pas à gérer un commerce  
par Mme Jeanne Corriveau

13

DÉSIGNATION DE DIVERSES ENTITÉS JURIDIQUES AU  
RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE  
par Me Caroline Marion notaire, fiscaliste et  
planificateur financier

17

COUR SUPÉRIEURE : Jugement sur la requête en  
reconnaissance judiciaire de la renonciation à l'exercice  
d'un droit ( Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le  
11 avril 2008, 200-09-006296-088 )

22

TAQ :  
6302165 Canada Inc. C. Ville de Québec (Québec)

# MOT DU président



## **L**es défis de nos prochains 50 ans

***Comme vous le savez, notre association fêtera ses 50 ans cette année. Comme par le passé, il est presque certain que ces prochaines années seront marquées par plusieurs bouleversements. La fiscalité qui permet à nos organisations municipales de faire face à ses engagements de prestation de services aux citoyens (eau, égouts, déneigement, loisirs), repose à plus de 70% sur les rôles d'évaluation produits par nos membres.***

Nous aurons une occasion unique, au cours des prochaines années, d'associer nos activités aux divers projets d'infrastructure. Il faut que chacun de nous présente les rôles d'évaluation comme un actif appartenant à la municipalité. Il y a eu un coût historique pour la confection et le maintien des dossiers d'évaluation. Si la municipalité n'avait pas accès à un rôle d'évaluation, elle aurait de grandes difficultés à répartir les coûts à ses différents citoyens.

Cet actif doit être maintenu à jour et, dans certains cas, il doit être « réhabilité » comme le disent nos confrères des infrastructures. Pour les prochaines années, avec la révision de la réglementation du dossier d'évaluation, nous aurons à faire face à ce type de modification.

Je vous invite à présenter les prochains investissements requis, que ce soit au niveau de nos services informatiques aussi bien qu'au niveau de la formation comme des projets d'infrastructures municipales.

En présentant nos besoins de mise à niveau, il est important de faire ressortir qu'un projet d'infrastructure en fiscalité municipale a des avantages majeurs : il permet la révision des processus actuels, il assure à la municipalité une base d'imposition solide et fiable, il n'a pas besoin d'étude environnemental préliminaire et peut être démarré très rapidement.

C'est avec ces avantages qu'il faut présenter aux élus et à la population les prochains investissements qui seront requis, ce qui permettra peut-être de s'associer aux grands projets d'infrastructure que l'ensemble des municipalités entreprend avec l'aide des gouvernements supérieurs.

Le congrès de Québec qui aura lieu les 29 et 30 mai prochains au Château Laurier de Québec sera l'occasion d'activités sur notre profession. Je vous invite à l'inscrire à votre agenda et à y participer.

*Le président,*

*Pierre Huot, É.A*



# J'AI LU POUR VOUS

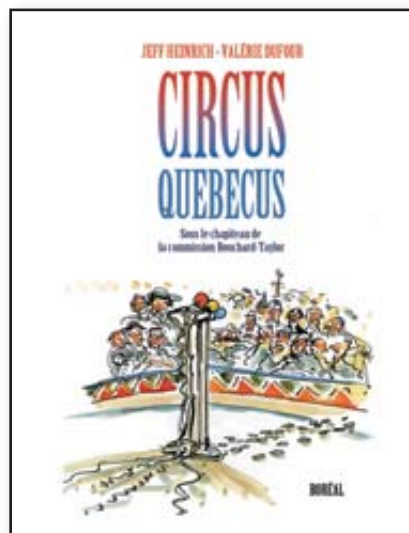


## Circus Quebecus... à Windsor

par Normand Godbout É.A.

Aujourd'hui, je lis pour vous *Circus Quebecus*<sup>(1)</sup> des journalistes Jeff Heinrich et Valérie Dufour sur la Commission Bouchard-Taylor.

Voici comment ils présentent eux-mêmes leur rubrique : « Avec ce livre, nous avons voulu témoigner de la richesse de l'opinion publique au Québec. Richesse qui s'est manifestée tout au long de cette tournée dans chacune des 17 villes visitées par cette Commission sans précédent, la plus courue depuis la Commission sur l'avenir du Québec, en 1995. De Rouyn-Noranda à Sept-Îles, de Trois-Rivières à Sherbrooke, de Bonaventure à Montréal, nous avons entendu, enregistré et réécouté une myriade d'opinions. Des points de vue divers sur l'avenir de la nation québécoise et de sa langue française, sur l'apport des immigrants et leurs demandes, sur la religion et la place qui lui revient dans une société laïque... Certes, les avis exprimés n'étaient pas toujours jolis et n'étaient pas toujours tendres. Il reste



que, malgré les efforts de MM. Bouchard et Taylor, désireux de minimiser l'aspect négatif de ces discours et de les marginaliser, la Commission a donné lieu à une véritable vox populi, et nous étions là pour la communiquer au reste du Québec comme au reste du pays. Nous croyons que nous avons le devoir de faire davantage le

point sur cette grande consultation populaire, à notre manière. »

Leur intention est franche et honnête. Leur démarche se veut transparente et fidèle à la réalité : témoigner de la société québécoise telle qu'elle se présente, elle-même, en public.

Pourtant lorsque je lis *Circus Quebecus* ma réaction en est une de sidération. La Commission

y est présentée comme un cirque ambulant, dans un cadre loufoque, animée de personnages de vaudeville. Les phrases du livre sont pourtant hilarantes, les quiproquos comiques, les descriptions ineffables. Mais le fond du livre est triste, le ton est cynique, les propos rapportés frisent la xénophobie et le racisme, l'ambiance est malsaine.

Que je sois d'accord ou non avec les critiques qui ponctuent ce livre, elles s'appuient sur des exemples bien concrets.

Puis je relis la toute dernière comédie du Tribunal administratif celle de la Domtar de Windsor<sup>(2)</sup> et ça me ramène invariablement à la même antinomie : la société capitaliste décrite dans ce jugement est-elle la même que celle que me font entrevoir mes yeux d'évaluateur municipal?

Cette décision du TAQ me fait bien rire, ... rire jaune, ... rire « caille » comme aurait susurré l'un de mes monocles, ... rire « à l'envers » comme raconterait Fred Pellerin. Cette décision ajoute au malaise qui gangrène insidieusement notre fiscalité municipale et qui, au nom d'une prétendue rationalité, blâme la façon de travailler des évaluateurs municipaux ! Cette décision... euh... je ne l'apprécie pas beaucoup !

Par contre en lisant *Circus Quebecus* vous ressentirez inévitablement le même inconfort que celui qui m'a assailli pendant que je parcourais la décision de Windsor : « ... et si c'était vrai ! »

À bon entendre, salut !

1. *Domtar inc c. Ville Windsor & MRC Le Val-Saint-François*, 2008 QCTAQ 12630, 2008-12-18, Charles Gosselin, Claude De Champlain.
2. HEINRICH, Jeff et Valérie DUFOR, *Circus Quebecus, Sous le chapiteau de la commission Bouchard-Taylor*, Les Éditions du Boréal, Montréal, 2008, 198 pages.

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



HÔTEL CHÂTEAU LAURIER

# 45<sup>ième</sup> Congrès Annuel

Du 28 mai au 30 mai 2009

ASSOCIATION  
DES ÉVALUATEURS MUNICIPAUX  
DU QUÉBEC

ANNIVERSAIRE DE FONDATION  
DE VOTRE ASSOCIATION  
1959-2009

	<p><b>Jean Roy, É.A.</b> PRÉSIDENT</p> <p>688, rue Prospect Sherbrooke (Québec) J1H 1A8</p> <p>Tél. : (819) 565-1393 Fax : (819) 565-4373</p>
--	---



# Échos du C.A. 2008

Par Guy Geoffrion,  
Administrateur AEMQ

**Nous vous présentons un résumé des principaux dossiers qui ont été traités par vos administrateurs durant l'année 2008.**

## 24 janvier 2008

- Cette réunion a été tenue à Québec.
- Les administrateurs ont abordé les dossiers en cours concernant l'évaluation des immeubles industriels majeurs, le déroulement du procès de la papetière Domtar de Windsor, la collecte d'informations concernant les tours de communications, les presbytères, ainsi que les relations des évaluateurs municipaux avec le Ministère de l'agriculture, pêcheries et alimentation (MAPAQ) . Ils ont également pris connaissance de l'évolution du dossier du comité réviseur du MAMR concernant la modernisation de la réglementation.
- Ils ont adopté le rapport intérimaire de la situation financière de l'Association.
- Ils ont pris connaissance des rapports des travaux des différents comités du Conseil notamment ceux reliés à la tenue de l'assemblée plénière annuelle et du Congrès 2008.
- Ils ont approuvé la candidature de 3 nouveaux membres.
- Un compte-rendu de la réunion de la Table de concertation des organismes œuvrant dans le domaine municipal a été fait par notre représentant, M. Pierre Huot.
- Les membres prennent connaissance de la correspondance reçue.
- Un avis de motion visant à présenter une révision de nos règlements à l'assemblée plénière de mars 2008 a été adopté.
- Le mandat du secrétaire-administratif a été renouvelé pour l'année 2008.
- Il est proposé et adopté que les réunions du Conseil soient autant que possible toujours tenues dans le corridor Québec-Drummondville-Montréal.

### **14 mars 2008**

- Réunion tenue à Drummondville, à la suite de l'Assemblée plénière annuelle.
- Une motion de remerciements est adressée à M. Louis Roy qui a assumé brillamment la présidence durant les 4 dernières années, et l'on félicite le nouveau président, M. Pierre Huot.
- Suivi des dossiers en cours : les membres du Conseil ont abordé les dossiers du procès de la Domtar, ainsi que celui des travaux du comité réviseur du MAMR qui se poursuivent.
- Le barème des frais de déplacement des administrateurs est révisé pour refléter les hausses des coûts.
- Le paiement des honoraires du Vérificateur pour l'exercice 2007 est approuvé.
- Les membres prennent connaissance de la correspondance reçue.
- Ils approuvent le rapport intérimaire de la situation financière de l'association en date du 13 mars 2008.
- Cinq nouvelles candidatures sont approuvées.
- Ils reçoivent les rapports des comités du Conseil et procèdent à la formation des comités pour l'année 2008.
- Le calendrier des réunions du Conseil pour le prochain exercice est adopté.

### **28 mai 2008**

- Cette rencontre est tenue dans le cadre du congrès annuel, à Gatineau.
- Suivi des dossiers en cours, notamment le procès Domtar-Windsor, le comité réviseur

MAMR, l'inventaire des tours de communications, la modernisation du site Internet de l'AEMQ.

- La correspondance reçue depuis la dernière réunion est évoquée, et les états financiers intérimaires sont adoptés.
- Les responsables des comités du Conseil font rapport de leurs activités; les membres se déclarent très satisfaits du travail accompli en vue du congrès qui débutera dans quelques heures.
- Le secrétaire-administratif présente 5 nouvelles candidatures de nouveaux membres, qui sont acceptées.

### **26 septembre 2008**

- Tenue à Québec, cette réunion a donné lieu à l'adoption du rapport sur la situation financière, à la revue de la correspondance et à l'acceptation de 2 candidatures de nouveaux membres.
- En plus du suivi des dossiers courants, les administrateurs ont pris connaissance d'un jugement de la Cour du Québec concernant les cafétérias dans les écoles.
- Ils ont été également saisis de 2 projets développés par le Ministère de l'énergie et ressources : le premier sur la méthode qui sera adoptée pour finaliser la rénovation cadastrale, et l'autre à l'effet de ne déposer qu'un résumé des actes notariés au Bureau de la publicité des droits.
- Ils ont reçu les rapports des responsables des comités du Conseil, dont une toute première ébauche de programme du congrès 2009.

**4 décembre 2008**

Cette réunion est tenue à Boucherville.

- On y a procédé à la révision des dossiers courants :
- le procès Domtar dont les auditions sont terminées et le jugement attendu avant la fin de l'année;
- la modernisation du site Internet;
- l'échange de renseignements avec le MAPAQ;
- Les administrateurs conviennent de dépêcher notre président auprès du comité qui sera chargé de déterminer la forme que prendra la diffusion par le Bureau de la publicité des droits de l'information requise pour la confection des rôles d'évaluation.
- Le rapport du comité du congrès indique que la grille des conférence est en voie d'être complétée; l'on aborde également l'organisation d'un souper-causerie ou table-ronde pour janvier 2009.
- Les membres examinent attentivement l'état du dossier du comité réviseur du MAMR visant à la modernisation de la réglementation, en vue d'en faire l'objet d'une éventuelle communication avec le Ministère.
- On aborde également la question de la grille de tarification des demandes de révision.
- Trois nouveaux membres sont acceptés.
- Les états financiers intérimaires en date du 1<sup>er</sup> décembre 2008 sont adoptés.

**Me Patrice Brunet**  
**Me Luc Lamarre**

**BRUNET, LAMARRE**  
AVOCATS

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

**DES CONSEILLERS  
FIABLES  
DEPUIS LONGTEMPS**

**Bélanger Sauvé**  
AVOCATS

[www.belangersauve.com](http://www.belangersauve.com)  
MONTRÉAL • LONGUEUIL • TROIS-RIVIÈRES • JOLIETTE

ARTICLE DU DEVOIR

# TRAVAILLER À DOMICILE n'équivaut pas à gérer un commerce

par M<sup>me</sup> Jeanne Corriveau

**JEANNE CORRIVEAU**

Édition du jeudi 22 janvier 2009

*Mots clés* : travail à domicile, Commerce, Justice, Montréal

*La Cour déboute la Ville de Montréal*

La Ville de Montréal s'est fait rabrouer par la Cour supérieure après que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal eut réclamé d'un travailleur autonome qu'il détienne un certificat d'occupation commerciale. Avocat de profession, Daniel Payette avait aménagé un bureau dans une pièce de son logement de la rue Laurier. Travailler à domicile n'équivaut pas à gérer un établissement commercial, a-t-il protesté, et le Tribunal lui a donné raison.

C'est à la suite d'un litige avec un voisin que M. Payette a reçu la visite d'un inspecteur de la Ville, qui a réclamé de voir son certificat d'occupation, un document requis par les autorités municipales auprès des citoyens qui exploitent un établissement commercial. Comme il n'en avait pas, M. Payette a été accusé d'avoir contrevenu à

la réglementation municipale et d'avoir occupé un «établissement» sans certificat d'occupation. En mars 2005, la Cour municipale l'a reconnu coupable de l'infraction.

Spécialisé en droit de la propriété intellectuelle, M. Payette a soutenu qu'il ne recevait aucun client à la maison, qu'aucune affiche n'avait été apposée à l'extérieur de son logement indiquant la présence d'un bureau d'avocat et qu'il ne partageait pas d'entrée commune avec les voisins.

M. Payette affirme que ce n'est pas tant pour lui que pour l'ensemble des travailleurs autonomes, nombreux dans cet arrondissement, qu'il a interjeté appel: «Pour un avocat, une dépense de 200 ou 300 \$ par année, ce n'est pas prohibitif, mais je voulais contester parce que ça concerne beaucoup de mes clients, artistes ou artisans, qui habitent dans les environs et qui eux, n'auraient pas les moyens de payer cette somme», explique-t-il. Il reproche au juge de la Cour municipale d'avoir retenu l'interprétation de la Ville qui alléguait qu'un citoyen pouvait avoir un établissement dans un

logement. Au contraire, estime M. Payette, la réglementation exclut justement les personnes qui aménagent un bureau ou un atelier dans leur résidence.

La cause a été entendue en Cour supérieure. Dans une décision rendue le 16 décembre dernier, le juge Fraser Martin a rejeté l'interprétation du règlement d'urbanisme faite par le tribunal de première instance. «Si on accepte la thèse du premier juge, il s'ensuit que tous ceux et celles qui exercent leur profession, même à temps partiel chez eux, sont assujettis à l'obligation d'obtenir un certificat d'occupation», écrit le juge en citant le cas de certains professionnels comme les enseignants, les médecins et les avocats qui «rapportent» du travail à la maison.

La Ville disposait de 30 jours pour porter le jugement en appel et elle ne l'a pas fait. Il a été impossible hier de savoir s'il est fréquent que la Ville réclame l'obtention d'un certificat d'occupation auprès des travailleurs autonomes. À l'arrondissement du Plateau, on indique que le règlement d'urbanisme prévoit des restrictions pour les activités commerciales qui, dans les quartiers résidentiels, peuvent occasionner des nuisances, le bruit ou un va-et-vient de clients, par exemple. «Mais nos inspecteurs sont sur le terrain essentiellement pour s'occuper de l'affichage, des activités commerciales non autorisées ou des plaintes concernant les logements. On ne fait pas de blitz concernant les bureaux à domicile parce que notre personnel a déjà suffisamment de quoi s'occuper», explique Michel Tanguay, chargé de communication à l'arrondissement.

La conseillère du district De Lorimier, Josée Duplessis, s'est pour sa part réjouie de la décision de la Cour supérieure dans ce dossier. Elle-même ex-travailleuse autonome, elle était plutôt sympathique à la cause de M. Payette lorsque celui-ci l'a approchée, en 2006. «Si ça ne cause pas de préjudice aux voisins, il faut encourager cette économie locale. En plus, les travailleurs à domicile font une surveillance de quartier», dit-elle. Ces travailleurs autonomes sont d'ailleurs nombreux dans le Plateau-Mont-Royal. Dans certains secteurs, ils représentent de 33 à 35 % des résidents. «C'est énorme», indique M<sup>me</sup> Duplessis.

De son côté, Stéphane Laforest, président de la Coalition des travailleurs autonomes du Québec, soutient qu'une réglementation municipale trop stricte à l'égard des travailleurs indépendants serait impossible à appliquer et pourrait être inéquitable. «Prenons un employé du gouvernement qui ferait des rapports d'impôt le soir et la fin de semaine à la maison, en février et en mars. Il ne fait pas ça à l'année, mais il utilise une pièce de son logement. On mettrait la barre où?», se demande-t-il. Le Québec compte 400 000 travailleurs autonomes, et leurs revenus moyens s'élèvent à 28 000 \$, précise M. Laforest.

## **Vos réactions**

Aucun commentaire ... soyez le premier !

## **Réagissez à ce texte**

# Le rôle d'évaluation municipale

par Normand Godbout É.A.

Voici enfin un manuel qui explique en des termes simples

- ★ la raison d'être
- ★ le contenu
- ★ les utilisations du rôle d'évaluation municipale.

Ce nouveau manuel est destiné à la formation des spécialistes en évaluation municipale. Sa présentation claire et ses nombreux tableaux en font un excellent outil de consultation. Il sera un aide-mémoire précieux pour tous les professionnels et les techniciens du domaine de l'évaluation municipale.



## Son auteur

Normand Godbout a dirigé le Service d'évaluation du ministère du Revenu à Montréal pendant plusieurs années. Puis il a été responsable des immeubles industriels, commerciaux et institutionnels au Service de l'évaluation de la Ville de Québec.

Il enseigne actuellement l'évaluation municipale au Campus Notre-Dame-de-Foy.

Il participe également au programme de la formation continue de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

## Bon de commande :

( Le manuel vous sera posté, sans aucuns frais, dès réception de votre bon de commande accompagné de votre chèque au nom de Normand Godbout. Pour toute information, n'hésitez pas à utiliser le courrier électronique. )

Nom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Municipalité \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_

**PRIX: 29,00 \$ incluant tous les frais de livraison.**

**ÉDITEUR:** Normand Godbout É.A.  
3992 rue Mathieu-d'Amours, Québec (Québec) G1Y 2J8  
[normandgodbout@hotmail.com](mailto:normandgodbout@hotmail.com)



# DESIGNATION DE DIVERSES ENTITÉS JURIDIQUES au rôle D'Évaluation Foncière

par : Caroline Marion, notaire, D.E.S.S. Fisc., Pl.Fin.



Me Caroline Marion est notaire, fiscaliste et planificateur financier. Elle offre, de son bureau de Sainte-Anne des Monts en Gaspésie, des services de consultation juridiques et fiscaux, ainsi que de la formation pour des organismes, entreprises et universités.

## La désignation de diverses entités juridiques au rôle d'évaluation foncière : dis-moi qui tu es, je te dirai comment tu t'appelles!

Au cours de la dernière décennie, les valeurs foncières ont augmenté à un rythme effréné. Nous assistons conséquemment à une prolifération des planifications visant à protéger ces valeurs immobilières par la création de nouvelles entités chargées de détenir des immeubles au bénéfice

d'un ou de plusieurs propriétaires. Se pose alors la question de déterminer comment inscrire au rôle d'évaluation le nom du propriétaire d'un immeuble lorsque ce propriétaire s'avère être une entité juridique autre qu'une personne physique. Le présent texte vise à proposer une désignation qui corresponde aux enseignements du *Code civil du Québec*<sup>1</sup> lorsqu'une société par actions, une fiducie, une succession ou une société en nom collectif doit apparaître à titre de propriétaire au rôle.

### Désignation d'une société par actions à titre de propriétaire au rôle

La société par actions est une personne morale<sup>2</sup> et à ce titre, elle possède la personnalité juridique<sup>3</sup>. Elle est titulaire d'un patrimoine<sup>4</sup> qui lui est propre et distinct de celui de ses actionnaires, administrateurs et dirigeants<sup>5</sup>. Elle exerce ses droits civils sous son nom<sup>6</sup>, lequel apparaît dans ses documents constitutifs. La société par actions

1 L.Q. 1991, c. 64. Ci-après : « C.c.Q. ».

2 C.c.Q., art. 2188 al.2.

3 C.c.Q., art. 298.

4 C.c.Q., art. 302.

5 C.c.Q., art. 309.

6 C.c.Q., art. 305.

agit par le biais de son conseil d'administration ou de l'assemblée de ses actionnaires<sup>7</sup> et elle est représentée par ses dirigeants<sup>8</sup>. On peut donc affirmer sans hésitation que la société par actions est pleinement propriétaire des immeubles qu'elle détient, de façon indépendante et autonome des actionnaires, administrateurs et dirigeants qui agissent pour elle et en son nom. En conséquence, l'inscription au rôle devrait se faire de la façon suivante, en indiquant soit l'adresse postale de l'immeuble, soit l'adresse du siège (social)<sup>9</sup> de la société par actions :

« 1234-5678 Québec inc.  
10, chemin Froid  
Pôle Nord, Qc  
HOH OHO »

### Désignation d'une fiducie à titre de propriétaire au rôle

Aux termes de l'article 1261 du *Code civil du Québec*, une fiducie constitue un patrimoine autonome et distinct de celui du constituant, du (des) bénéficiaire(s) ou du (des) fiduciaires et ceux-ci n'ont sur ce patrimoine, aucun droit réel.

Le fiduciaire, qu'il soit une personne physique ou morale<sup>10</sup>, n'agit qu'à titre d'administrateur du bien d'autrui<sup>11</sup>. Bien qu'il soit chargé de la pleine administration et que les titres des biens administrés doivent, en principe, être établis à son

7 C.c.Q., art. 311.

8 C.c.Q., art. 312. On peut même vérifier le nom de la personne morale ainsi que celui de ses dirigeants auprès du Registre des entreprises, car la société par actions doit s'immatriculer en vertu de la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales, L.R.Q., c. P-45.

9 C.c.Q., art. 307.

10 Seule la personne morale expressément autorisée par la Loi peut agir à titre de fiduciaire : C.c.Q., art. 304 al. 2 et 1274.

11 C.c.Q., art. 1278 al. 2.

nom aux termes de l'article 1278 C.c.Q., le fiduciaire n'est pas le propriétaire des biens en fiducie et toute inscription de son nom aux titres de propriété devrait être suivie des mots « es *qualité* » ou « en sa qualité de fiduciaire à la fiducie »<sup>12</sup>.

En fait, malgré l'article 1278 C.c.Q., nous croyons qu'il demeure préférable que l'inscription au rôle d'évaluation se fasse d'abord au nom de la fiducie<sup>13</sup> (en prenant pour acquis qu'un tel nom existe aux termes du document constitutif<sup>14</sup>), en faisant référence au fiduciaire uniquement à titre de personne ressource. Ainsi, à titre d'exemple, l'inscription d'une fiducie dont une personne physique serait fiduciaire pourrait se faire comme suit, en indiquant soit l'adresse postale de l'immeuble, soit l'adresse du fiduciaire<sup>15</sup> :

« Fiducie Des Enfants Sages  
a/s Père Noël, fiduciaire  
10, chemin Froid  
Pôle Nord, Qc  
HOH OHO »

### Inscription d'une succession à titre de propriétaire au rôle

À l'instar du fiduciaire, le liquidateur d'une succession, autrefois appelé « exécuteur testamentaire » agit à titre d'administrateur du bien d'autrui<sup>16</sup>. Alors que l'article 780 C.c.Q. prévoit que « Le patrimoine du défunt et celui de l'héritier

12 À cet égard, l'auteure Diane Bruneau rappelait, dans un texte publié en 1996, que l'exigence à l'effet que les titres des biens de la fiducie soient identifiés au nom du fiduciaire découlait d'une exigence de conformité avec des règles de droit international et non d'une logique interne au Code civil du Québec. Elle recommandait d'ailleurs le plus haut niveau de prudence aux fiduciaires et leur rappelait que l'inscription des biens en leur nom personnel, sans mention de leur qualité, pouvait engager leur responsabilité personnelle puisqu'ils agiraient alors au-delà de la nature de leurs fonctions. Voir : Diane BRUNEAU, « La Fiducie et le droit civil », (1996) vol. 18, no. 4, R.P.F.S., 755.

13 C.c.Q., art. 1266 al.2.

14 C.c.Q., art. 1262.

15 C.c.Q., art. 1288 al. 1.

16 C.c.Q., art. 802.

sont séparés de plein droit tant que la succession n'a pas été liquidée. », l'article 777 C.c.Q. précise que « Le liquidateur exerce, à compter de l'ouverture de la succession et pendant le temps nécessaire à la liquidation, la saisine des héritiers et des légataires à titre particuliers », saisine qu'il lui permet même de revendiquer les biens contre ces héritiers et légataires.

Il découle des articles qui précèdent que le « patrimoine successoral », même s'il n'est pas, comme celui de la fiducie, autonome et distinct, ne doit ni être confondu avec celui des légataires et héritiers, ni avec celui du liquidateur, qui n'a sur les biens qu'une saisine assortie de pouvoirs dévolus aux administrateurs du bien d'autrui.

Ainsi, l'inscription au rôle d'évaluation d'un bien ayant appartenu à une personne décédée et faisant l'objet d'une déclaration de transmission **sans délivrance de legs**, devrait se faire au nom de la succession, en faisant référence au liquidateur uniquement à titre de personne ressource, tel qu'illustré par l'exemple suivant :

« Succession de Mère Noël  
a/s Père Noël, liquidateur  
10, chemin Froid  
Pôle Nord, Qc  
HOH OHO »

Il va sans dire que l'inscription au rôle d'évaluation d'un bien ayant appartenu à une personne décédée et faisant l'objet d'une déclaration de transmission **avec délivrance de legs**, devra se faire au nom des héritiers mentionnés dans l'acte à titre de cessionnaires puisque ce document les confirmera alors à titre de propriétaires, le liquidateur se départissant alors de sa saisine en leur faveur une fois les actes de liquidation accomplis.

### **Inscription d'une société du Code civil (société en nom collectif ou société en commandite) à titre de propriétaire au rôle**

Le cas de la société du Code civil est plus complexe. En effet, jusqu'à tout récemment, il n'y avait pas consensus, en jurisprudence comme en doctrine, quant à l'existence ou non d'un patrimoine de la société.

Selon notre compréhension, il existe au moins trois théories distinctes traitant de la nature des liens qui unissent les associés d'une société de personnes : la théorie de l'indivision<sup>17</sup>, la théorie de la division de patrimoine<sup>18</sup> et la théorie du patrimoine sociétaire, qu'il soit autonome et distinct<sup>19</sup> ou propriété collective des associés<sup>20</sup>.

La théorie du patrimoine sociétaire est celle qui semble actuellement rallier le plus grand nombre de juges et d'auteurs et constitue celle à laquelle nous adhérons. Un jugement de la Cour d'appel du Québec a d'ailleurs récemment confirmé qu'«une société en commandite comme toute autre société, a un patrimoine propre qui, tant qu'il est suffisant, est distinct de celui des personnes dont elle est constituée; elle jouit alors d'une entité propre, sans pour autant être une personne morale au sens de la Loi »<sup>21</sup>

Conséquemment, nous sommes d'avis que les municipalités devraient inscrire la société au rôle comme suit, en indiquant soit l'adresse postale de l'immeuble, soit l'adresse de la société indiquée au Registre des entreprises en application de la *Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales*<sup>22</sup> :

« La fabrique des jouets du Grand Nord, s.e.n.c.  
a/s Père Noël et Mère Noël, associés  
10, chemin Froid  
Pôle Nord, Qc  
HOH OHO »

## Conclusion

Bien que la désignation de l'entité au rôle d'évaluation n'ait aucun impact sur le droit de propriété, il va sans dire que tous préfèrent une situation claire et sans ambiguïté. Le fait de désigner l'entité correctement au rôle d'évaluation foncière permettra en outre à toute personne chargée de la perception de taxes, des droits sur

les mutations immobilières ou autre de s'adresser correctement au contribuable et de limiter les chances qu'on conteste un jour la réclamation pour simple vice de forme!

NOTE : Cet article a été publié originalement dans la revue **Carrefour** de la COMAQ à l'automne 2008

**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

**ÉVIMBEC**  
évaluateurs agréés

**REALTOR, COURT, REALTOR & ASSOCIÉS INC.**

Bureaux :

Asbestos	819.879.5557	Rimouski	418.723.4333	Valleyfield	450.371.8001
Baie-Comeau	418.589.7817	Rivière-du-Loup	418.868.0307	Varenes	450.929.4420
Chicoutimi	418.549.2050	Sainte-Adèle	450.229.6639		
Joliette	450.759.6464	Sept-Îles	418.962.0228		
Rouyn-Noranda	819.762.4891	Thetford Mines	418.338.4506		

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

**www.evimbec.ca** Lévis 418.834.7000 Québec 418.654.9622 Montréal 514.955.5556



# COUR SUPÉRIEURE :

## Jugement sur la requête en reconnaissance judiciaire de la renonciation à l'exercice d'un droit

( Jugement porté en appel, C.A. de Québec, le 11 avril 2008, 200-09-006296-088 )

Côté c. Québec (Ministre de la Sécurité publique)

2008 QCCS 951

### COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BAIE-COMEAU  
(En matière civile)

N° : 655-17-000053-079

DATE : 12 mars 2008

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE  
PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

---

**SUZANNE CÔTÉ**, domiciliée et résidant au [...],  
Pierrefonds, [...], district de Montréal

déclarante

c.

**MINISTRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE**,  
Gouvernement du Québec, ayant ses bureaux au  
2525, boulevard Laurier Est, Québec, G1V 2L2,  
district de Québec

intimé

et

**MUNICIPALITÉ DE LONGUE-RIVE**, corporation  
municipale légalement constituée, ayant ses  
bureaux au 3, rue de l'Église, Longue-Rive, G0T  
1Z0, district de Baie-Comeau

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS  
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
SAGUENAY**, 71, avenue Mance, Baie-Comeau,  
G4Z 1N2, district de Baie-Comeau

mis en cause

---

**JUGEMENT SUR REQUÊTE  
EN RECONNAISSANCE JUDICIAIRE  
DE LA RENONCIATION À L'EXERCICE D'UN DROIT**

---

- [1] Suzanne Côté a acquis, le 28 mars 2007, un immeuble situé dans une zone à risques de la Municipalité de Longue-Rive (ci-après la Municipalité).
- [2] La zone où est situé son immeuble a été identifiée, selon les critères du Ministère de la Sécurité publique du Gouvernement du Québec, comme étant une zone « *dynamique, submersible et inconstructible* ».
- [3] Suzanne Côté à l'intention d'ériger sur son immeuble un bâtiment.
- [4] Elle est consciente qu'aucun permis de construction ne peut être émis par la Municipalité en raison de ce qu'elle définit comme un « *moratoire prohibitif général* ».
- [5] Selon elle, son immeuble est éloigné de la zone inondable et dans un environnement déjà construit et peuplé.
- [6] Dans sa procédure, elle déclare « *à toutes fins que de droit renoncer à la protection de ses biens contre les sinistres prévus et/ou déclarés par la LOI SUR LA SÉCURITÉ CIVILE, L.R.Q. c. S-2.3* ».
- [7] Elle accepte tout risque que ce soit auquel réfère ladite loi et assume la totale responsabilité à l'exonération du ministre de la Sécurité publique, qu'elle déclare indemne de toute réclamation et/ou obligation en vertu de cette loi tant pour le présent que pour le futur.
- [8] Elle entend aussi lier, par sa déclaration, « *ses héritiers, ses ayants droit, ses mandataires, ses représentants légaux et ses successeurs cessionnaires* ».
- [9] Elle demande qu'il soit ordonné à l'officier de la Publicité des droits de la circonscription foncière de Saguenay d'inscrire sa renonciation à l'index aux immeubles pour valoir à l'égard des tiers.
- [10] Elle réclame aussi qu'il soit permis à la mise en cause, la Municipalité, d'émettre sur demande, en autant que conformes à ses règlements et plans d'urbanisme, tous permis de construction nécessaires selon les plans et devis qu'elle pourra lui soumettre.
- [11] Le procureur de la déclarante a plaidé que sa cliente pouvait renoncer aux droits qu'une loi lui dévolue lorsque la loi en est une de protection, et non de direction, comme l'est la *Loi sur la sécurité civile*.
- [12] Son acte de renonciation provient d'une volonté éclairée et est fait de façon libre, claire et non équivoque.
- [13] Par sa procédure, sa cliente veut démontrer qu'elle abdique unilatéralement à tous les droits que peut lui donner la *Loi sur la sécurité civile*, et la Municipalité devrait, si sa renonciation est entérinée, lui permettre de construire sur son immeuble sa résidence secondaire.
- [14] Le ministre de la Sécurité publique conteste la demande, plaidant que la *Loi sur la sécurité civile* est une loi d'ordre public de protection des personnes et des biens contre des sinistres.
- [15] L'hypothèse de la procédure de la déclarante ne s'est pas encore réalisée, puisque la Municipalité n'a pas été requise par celle-ci de lui émettre un permis quant à la construction de sa résidence.

- [16] Ce n'est que lorsque la Municipalité aura refusé sa demande que la déclarante aura intérêt à agir, si toutefois elle peut le faire.
- [17] Pour elle, la déclarante ne peut, de plus, renoncer pour des tiers à l'application de la loi.
- [18] À la suite de l'argumentation des procureurs, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de son article 1, la *Loi sur la sécurité civile*, L.R.Q., chapitre S-2.3, a :
- « [...] pour objet la protection des personnes et des biens contre les sinistres. Cette protection est assurée par des mesures de prévention, de préparation des interventions, d'intervention lors d'un sinistre réel ou imminent ainsi que par des mesures de rétablissement de la situation après l'événement. »
- [19] L'article 5 de cette loi stipule que :
- « Toute personne doit faire preuve de prévoyance et de prudence à l'égard des risques de sinistre majeur ou mineur qui sont présents dans son environnement et qui lui sont connus. »
- [20] À l'article 6, on poursuit :
- « Toute personne qui s'installe en un lieu où l'occupation du sol est notoirement soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'un risque de sinistre majeur ou mineur, sans respecter ces contraintes, est présumée en accepter le risque.
- La présomption ne peut toutefois pas lui être opposée par une autorité publique qui a autorisé une telle installation sans lui dénoncer le risque. »*
- [21] Par la suite, l'article 7 stipule que :
- « Lorsque l'autorité réglementaire compétente a des motifs sérieux de croire qu'il existe, dans un lieu visé par l'article 6, un risque de sinistre tel que l'exécution de travaux ou l'utilisation d'immeubles devrait y être prohibées ou soumises à des conditions d'autorisation plus sévère que celles prescrites par la loi, toute demande d'autorisation d'exercer de telles activités dans ce lieu doit, même si elle a été reçue avant la constatation du risque, être refusée. »
- [22] A découlé de cette loi un programme d'aide qui vise « à aider financièrement les particuliers dont la résidence principale est menacée par l'imminence de mouvements de sol. »
- [23] Suzanne Côté « renonce à tous les droits qui lui sont dévolus par l'objet de la LOI SUR LA SÉCURITÉ CIVILE ».
- [24] Cette renonciation est totale et concerne tous droits, bénéfices ou avantages que la loi peut lui procurer.
- [25] Dans son livre *Interprétation des lois*, 3<sup>e</sup> édition, l'auteur Pierre-André Côté écrit, en page 305, à propos de la renonciation à l'application d'une loi :
- « Il est, en principe, permis à quiconque de renoncer à un droit édicté en sa faveur : quilibet licet renuntiare juri pro se introducto. Ce principe général ne s'applique que si la loi a été édictée dans le seul intérêt d'un particulier ou d'une catégorie de particuliers : [...]
- [...]
- Le droit de renoncer à l'application d'une loi n'existe que pour autant que la loi n'est pas d'ordre public et que la faculté de renoncer n'a pas été expressément écartée par le législateur. »*

- [26] La *Loi sur la sécurité civile* vise la protection des personnes et des biens advenant un sinistre.
- [27] Selon le Tribunal, il est possible de renoncer aux avantages de cette loi sans nuire à l'intérêt public, puisqu'une personne qui y renonce se place dans une situation où elle sera exclue de l'obtention de tout bénéfice pouvant lui découler de la loi.
- [28] La procureure du ministre allègue que si la déclarante pouvait renoncer aux droits que lui confère la *Loi sur la sécurité civile*, elle ne le pourrait qu'au moment où elle aurait acquis les droits qui lui découlent de la loi.
- [29] Le Tribunal ne croit pas qu'en l'espèce, la déclarante soit obligée d'attendre que son droit à une aide financière soit acquis par suite d'un sinistre pour renoncer à l'ensemble des droits contenus dans la *Loi sur la sécurité civile* pour sa protection.
- [30] Sa renonciation est un acte unilatéral qui, à lui seul, suffit à produire des effets juridiques.
- [31] Le Tribunal n'est pas certain que la renonciation de la déclarante aura les conséquences qu'elle recherche, notamment d'obtenir de la Municipalité le ou les permis de construction nécessaires pour la réalisation de son objectif d'ériger sur son immeuble le bâtiment qu'elle veut y faire.
- [32] La renonciation de la déclarante étant claire et faite en pleine connaissance des droits auxquels la renonciation réfère, ce dont la procédure fait un état on ne peut plus précis, le Tribunal accueille la requête.
- [33] Concernant l'aspect des conclusions visant la mise en cause, le Tribunal ne croit pas devoir conclure que la Municipalité devra

émettre un quelconque permis de construction, telle décision relevant d'elle à ce moment.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [34] **DONNE ACTE** de la déclaration de renonciation de la déclarante Suzanne Côté à l'effet qu'elle renonce à tous les droits qui lui sont dévolus par la *Loi sur la sécurité civile*, L.R.Q., c. S-2.3, en rapport avec son immeuble ci-dessous désigné:
- [35] **DONNE ACTE** de la déclaration d'acceptation de la déclarante Suzanne Côté à l'effet d'assumer tout risque que ce soit auquel réfère la *Loi sur la sécurité civile*, L.R.Q., c. S-2.3, d'en assumer la totale responsabilité à l'exonération de l'intimé, le ministre de la Sécurité publique du Québec, qu'elle déclare indemne de toute réclamation et/ou obligation en vertu de cette loi quant à elle, tant pour le présent que pour le futur;
- [36] **DÉCLARE** que les présentes déclarations de la déclarante Suzanne Côté lient à toutes fins que de droit ses héritiers, ses ayants droit, ses mandataires, ses représentants légaux et ses successeurs cessionnaires;
- [37] **ORDONNE** à l'officier de la Publicité des droits de la circonscription foncière de Saguenay d'enregistrer à l'index de l'immeuble ci-après désigné, le présent jugement :

**DÉSIGNATION**

« *Un immeuble connu et désigné comme étant et faisant partie du lot quatre-vingt-neuf du rang A (Ptie 89, Rg. A) au cadastre officiel pour la Seigneurie des Mille Vaches, Municipalité de Longue Rive, circonscription foncière de Saguenay; cet immeuble de figure irrégulière est borné vers le nord-est*

par une partie du lot 89, mesurant le long de cette limite soixante et onze mètres et vingt et un centièmes (71,21 m); vers l'est par une partie du lot 89, mesurant le long de cette même limite sept mètres et cinquante-sept centièmes (7,57 m), l'extrémité sud de cette limite étant le point à rattacher; vers le sud-est par une partie du lot 89 (chemin du Barrage), mesurant successivement le long de cette limite dix-neuf mètres et sept centièmes (19,07 m), treize mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (13,89 m) et vingt-cinq mètres et soixante-quatorze centièmes (25,74 m) le long d'un arc de cercle dont le rayon est de trente-cinq mètres (35,0 m); vers le sud par une partie du lot 89, mesurant le long de cette limite onze mètres et soixante-huit centièmes (11,68 m); vers l'ouest par la ligne des hautes eaux naturelles du Fleuve Saint-Laurent, étant une ligne sinueuse dont la corde mesure soixante-quatorze mètres et quatre-vingt six centièmes (74,86 m); vers le nord-ouest par une partie du lot 89, mesurant le long de cette limite quatorze mètres et trente et un centièmes (14,31 m). Le point à rattacher est situé à une distance de seize mètres et quatre-vingt-un centièmes (16,81 m) au nord de l'intersection des limites nord-ouest et ouest du lot 89, Rg. A. Seigneurie des Mille Vaches. Cet immeuble forme une superficie de deux mille neuf cent six mètres carrés (2906 mc), tel qu'il appert d'une description technique préparée par Monsieur Jean Roy, arpenteur-géomètre, le vingt-cinq octobre deux mille quatre (2004) sous le numéro 5067 de ses minutes. **SANS BÂTISSE, LEQUEL TERRAIN PORTE LE NUMÉRO CIVIQUE [...] DANS LA MUNICIPALITÉ DE LONGUE-RIVE, DISTRICT DE BAIE-COMEAU, PROVINCE DE QUÉBEC »**

[38] **Sans frais.**

PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

Me Charles-Jocelyn Deschamps  
DESCHAMPS ET ASSOCIÉS  
Procureurs de la déclarante

Me Karine Godhue  
CHAMBERLAND GAGNON  
Procureurs de l'intimé

Date d'audience : 2008-02-21

MONTRÉAL  
LAVAL  
LONGUEUIL  
JOLIETTE

**DUNTON RAINVILLE**  
— AVOCATS —

175 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.

**LA FORCE D'UNE PASSION**

514.866.6743

# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC : 6302165 Canada Inc. C. Ville de Québec (Québec)

## Section des affaires immobilières

**Date :** 16 juin 2008

**Référence neutre :** 2008 QCTAQ 06559

**Dossier :** SAI-Q-141181-0710

### Devant les juges administratifs :

JEAN PROTEAU, notaire  
GÉRARD OUELLET, évaluateur agréé, agronome

6302165 CANADA INC.

Partie requérante

c.

VILLE DE QUÉBEC (QUÉBEC)

Partie intimée

## DÉCISION

[1] Le recours porte sur l'exactitude de l'inscription au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Québec à la suite du certificat de modification du 8 mai 2007 visant l'unité d'évaluation sise au 981, avenue Nordique, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Numéro de matricule :

5294-28-8541

Rôle d'évaluation contesté :

triennal 2004-2005-2006

Valeurs inscrites au rôle :

terrain : 689 000 \$

bâtiment : 4 511 000 \$

total : 5 200 000 \$

Proportion médiane : 100 %

Facteur comparatif : 1,00

Valeur uniformisée : 5 200 000 \$

Date d'entrée en vigueur : 15 juin 2006

[2] Le 18 juin 2007, la requérante, 6302165 Canada inc., transmet à l'organisme municipal responsable de l'évaluation, ci-après OMRE, une *Demande de révision du rôle d'évaluation foncière* visant « la réduction de la valeur inscrite à 4 560 000 \$ » eu égard à l'unité d'évaluation en

cause, au motif que « la valeur de la propriété excède la valeur réelle de la propriété à la date de référence ».

[3] Dans sa *Réponse de l'évaluateur à une demande de révision du rôle d'évaluation foncière* expédiée le 17 octobre 2007, l'évaluateur municipal propose de modifier les inscriptions au rôle de la façon suivante :

Terrain :	1 150 000 \$
Bâtiment :	4 050 000 \$
Total :	5 200 000 \$

[4] La requérante ne donne pas suite à cette proposition et, le 30 octobre 2007, dépose au Tribunal sa *Requête introductive d'un recours* par laquelle elle recherche une valeur totale de l'unité d'évaluation de 4 739 000 \$ ainsi répartie :

Terrain :	689 000 \$
Bâtiment :	4 050 000 \$
Total :	4 739 000 \$

[5] Dans sa *Requête introductive d'un recours*, la requérante motive ainsi son recours :

*« L'inscription au rôle est erronée en faits et en droit.*

*La valeur inscrite est contraire aux exigences de la loi et dépasse substantiellement la valeur qui devrait apparaître au rôle.*

*Le certificat de modification visé par la demande de révision (numéro 137 151) en l'instance ne visait que l'ajout au rôle d'un nouveau bâtiment (article 174, paragraphe 7, LFM), et c'est dans ce seul contexte que la demande de révision et la réponse de l'évaluateur doivent être examinées.*

*La valeur du terrain inscrite au rôle (et non modifiée par le certificat) est correcte et ne peut être modifiée unilatéralement et sans*

*droit par l'évaluateur municipal dans sa réponse. »*

[6] À l'audience, la procureure de la requérante, référant à l'arrêt *Sears*<sup>1</sup> de la Cour d'appel, souligne que la règle de l'immutabilité du rôle établie à l'article 76 de la *Loi sur la fiscalité municipale*<sup>2</sup>, ci-après LFM, fait en sorte que toute disposition autorisant une modification du rôle doit être interprétée dans le sens favorisant son immutabilité et restreignant la modification.

[7] Elle ajoute que le certificat de modification est fondé sur l'article 174 (7°) LFM qui permet d'inscrire la valeur d'un bâtiment au rôle. Cependant, en pareille situation, l'article 175 LFM demande à l'évaluateur de refaire l'évaluation de l'unité d'évaluation en cause, mais ne lui permet pas d'ajouter au rôle tout ce qui peut avoir un rapport avec les travaux réalisés.

[8] Elle soutient que l'évaluateur municipal devait savoir que le terrain avait été travaillé lorsqu'il a mis le bâtiment au rôle. S'il n'a pas modifié la valeur du terrain au certificat de modification contesté ni produit de certificat à la seule fin de modifier la valeur du terrain comme il aurait pu le faire, c'est donc que cette valeur n'avait pas à être modifiée. Aussi, lorsque la requérante reçoit copie du certificat, elle doit être en mesure de s'y fier.

[9] Par ailleurs, puisque la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation lors du dépôt du rôle n'avait pas été contestée et qu'elle n'était pas modifiée par le certificat de modification, la demande de révision adressée à l'évaluateur municipal ne pouvait viser que la valeur du bâtiment. À cet égard, la requérante conteste donc la réponse de l'évaluateur municipal qui a

<sup>1</sup> *Sears Canada inc. c. Saint-Laurent (Ville de)*, [1996] R.J.Q. 2465 (C.A.).

<sup>2</sup> L.R.Q., c. F-2.1.

augmenté la valeur du terrain, mais demande que la valeur du bâtiment proposée par l'évaluateur municipal, 4 050 000 \$, soit conservée.

[10] Enfin, elle soutient que la compétence du Tribunal est limitée à l'objet du recours. Il doit donc seulement se pencher sur la valeur du bâtiment.

[11] M<sup>me</sup> Nathalie Camiré, évaluateur agréé, représente l'évaluateur municipal. Elle explique que, selon une note du 9 juin 1999 à son dossier, le terrain commercial en cause était marécageux, traversé par des ruisseaux et rempli à moins de 50 % de sa superficie. À l'aide de photographies aériennes déposées sous les cotes I-1 et I-2, elle démontre que la situation n'avait pas changé en mai 2003 et mai 2005. Il était alors difficile d'y implanter un bâtiment.

[12] Elle explique que les coûts afférents aux travaux d'excavation, ce qui inclut le coffrage, le béton et l'imperméabilisation, et le remplissage tournent autour de 5 à 7% du coût total de construction. Dans le présent dossier, la pièce I-3, donnant le détail des coûts de construction du bâtiment, fait état d'une somme de 556 540 \$ à ce chapitre, ce qui représente 16 % du coût total, soit plus que le double des coûts que l'on retrouve normalement selon elle.

[13] Elle reconnaît qu'elle aurait dû augmenter la valeur inscrite au rôle pour le terrain afin de tenir compte des travaux exécutés pour le rendre constructible. Elle soutient cependant que la valeur totale apparaissant au certificat de modification représente la valeur exacte de l'unité d'évaluation en cause.

[14] Le procureur de l'intimée, Ville de Québec, soutient que le certificat de modification se fonde sur l'article 174 (7<sup>o</sup>) LFM. Il doit donc refléter l'augmentation de valeur de l'unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à

l'article 32 LFM, en l'occurrence la construction d'un bâtiment. Et l'augmentation de valeur est due non seulement au bâtiment, mais également au terrain qui a été aménagé pour recevoir ce bâtiment.

[15] Il rappelle qu'au dépôt du rôle, le terrain était évalué comme un terrain non constructible. Or, les travaux entourant la construction du bâtiment l'ont rendu constructible. L'évaluateur municipal aurait donc pu modifier la valeur du terrain, le libellé de l'article 174 (7<sup>o</sup>) LFM l'y autorisant.

[16] Par ailleurs, il souligne que si le texte des articles 174 (7o) et 175 LFM permet de refaire l'évaluation de l'unité d'évaluation en cause, il ne permet pas de tenir compte de facteurs étrangers aux travaux entourant la construction du bâtiment.

[17] Il constate que la proposition de l'évaluateur municipal a été refusée par la requérante. Il rappelle qu'il s'agissait d'une proposition, non de l'établissement d'une valeur. Il soutient que la requérante ne peut, à cet égard, prendre la valeur qui lui convient et la tenir pour avérée.

[18] Le procureur de l'intimée souligne que l'évaluateur municipal ou sa représentante n'ont présenté aucune preuve établissant la valeur de l'unité d'évaluation en cause.

[19] Il fait état de l'article 138.5 LFM qui précise que la recours formé devant le Tribunal par la requérante doit avoir le même objet que la demande de révision dont a été saisi l'évaluateur municipal.

[20] Enfin, il allègue que la proposition de l'évaluateur municipal ne renverse pas la présomption de validité des inscriptions au rôle.

## Considérations du Tribunal

[21] La requérante, conformément à l'article 132 LFM, a déposé une demande de révision à l'égard du certificat de modification affectant son unité d'évaluation. Insatisfaite de la réponse de l'évaluateur municipal, elle forme un recours devant le Tribunal tel que le lui permet le premier alinéa de l'article 138.5 LFM :

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

[22] Par ailleurs, le Tribunal constate ce qui suit :

- la proposition de l'évaluateur municipal a été rejetée;
- les parties et le Tribunal ne peuvent retenir les valeurs proposées par l'évaluateur municipal;
- la procureure de la requérante reconnaît que la valeur du terrain aurait pu être inscrite sur le certificat de modification en cause ou faire l'objet d'un autre certificat de modification;
- la représentante de l'évaluateur municipal reconnaît qu'elle aurait dû modifier la valeur du terrain afin de tenir compte des travaux exécutés pour le rendre constructible;
- la représentante de l'évaluateur municipal déclare que la valeur apparaissant au certificat de modification correspond à la valeur réelle de l'unité d'évaluation en cause;
- les parties n'ont présenté aucune preuve pour établir la valeur du terrain après l'exécution des travaux pour le rendre constructible;

- les parties n'ont présenté aucune preuve établissant la valeur de l'unité d'évaluation en cause.

[23] De plus, il y a lieu de constater que l'article 174 (7<sup>o</sup>) LFM autorise l'évaluateur municipal à modifier le rôle d'évaluation foncière en ces termes :

*« 174. [...] »*

*7<sup>o</sup> refléter l'augmentation de valeur d'une unité d'évaluation à la suite de la réalisation d'une condition prévue à l'article 32 ou à la suite de travaux effectués sur un bâtiment faisant déjà partie de l'unité, lorsque ces travaux sont substantiellement terminés ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis leur début, selon la première des échéances;*

*[...] »*

[24] L'article 32 LFM auquel réfère cet article 174 (7<sup>o</sup>) se lit ainsi :

*« 32. Un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Cependant, ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure. »*

[25] L'élément déclencheur du geste de l'évaluateur municipal dans le présent dossier a été la fin de la construction du bâtiment de la requérante. Il pouvait dès lors modifier le rôle d'évaluation foncière en vertu de l'article 174 (7<sup>o</sup>) LFM, puisque l'une des conditions prévues à l'article 32 LFM était réalisée.

[26] L'article 175 LFM exige alors que l'évaluateur municipal refasse l'évaluation de l'unité d'évaluation dans le cadre établi par le texte de l'article 174 (7<sup>o</sup>) LFM. Ce cadre qui oblige

l'évaluateur municipal à « refléter l'augmentation de valeur de l'unité d'évaluation » ne le limite pas à établir seulement la valeur du bâtiment, mais l'oblige également à tenir compte des travaux nécessaires à la construction du bâtiment, tel le remplissage, s'ils augmentent la valeur de l'unité d'évaluation. Ce même cadre ne lui permet cependant pas d'ajouter au certificat de modification fondé sur l'article 174 (7°) LFM des éléments étrangers à la construction du bâtiment.

[27] Enfin, le Tribunal considère, d'une part, que l'erreur de l'évaluateur municipal ou de sa représentante ne cause pas de préjudice réel et qu'il faut tenir compte de l'unité d'évaluation dans son entier tel que le précise l'article 145 LFM. D'autre part, en l'absence de toute preuve établissant la valeur de l'unité d'évaluation, le Tribunal rappelle que l'inscription faite au rôle par l'évaluateur municipal bénéficie d'une présomption d'exactitude et de validité<sup>3</sup>.

[28] Par ailleurs, même si la proposition de l'évaluateur municipal pouvait être considérée comme la reconnaissance d'une erreur dans la répartition des valeurs, ce n'est que si cette répartition était susceptible de causer un préjudice réel que le Tribunal serait tenu d'intervenir. Or, aucun tel préjudice n'a été prouvé en l'instance et le Tribunal n'estime pas opportun d'intervenir dans de telles circonstances.

[29] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal

REJETTE le recours; et

MAINTIENT les valeurs inscrites au rôle d'évaluation foncière.

---

JEAN PROTEAU

---

GÉRARD OUELLET

Langlois, Kronström, Desjardins, s.e.n.c.r.l.  
Me Louise Boutin  
Procureure de la partie requérante

Giasson et associés  
Me Éric Michaud  
Procureur de la partie intimée

/ng

---

<sup>3</sup> Voir : Coimac inc. c. Laval (Ville de), B.R.E.F., no Q96-0742, 1996-09-06; conf. par C.Q. Montréal, no 500 02-004794-963, 1997-04-10; C.A. Montréal, no 500-09-005252-978, 2001-01-17.

---

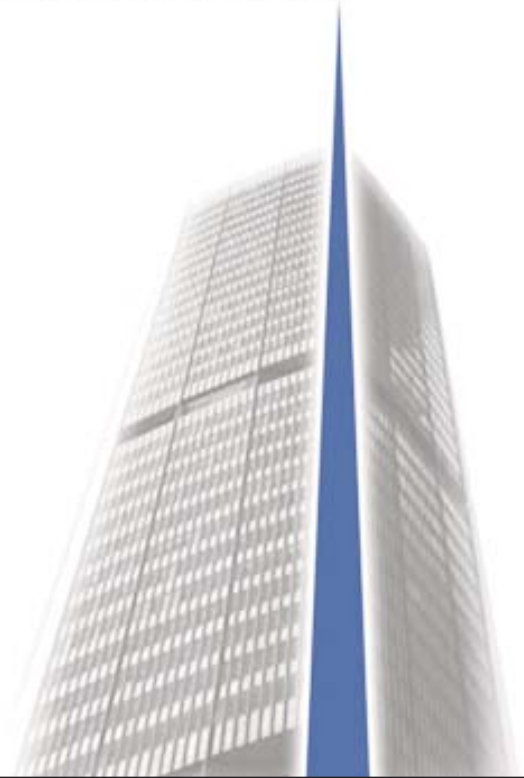


AU COEUR DU QUARTIER INTERNATIONAL DE MONTRÉAL, PLACE VICTORIA

DROIT DU TRAVAIL - DROIT MUNICIPAL

**Dufresne Hébert Comeau**  
A V O C A T S

800 Place Victoria, bureau 4500, case postale 391, Montréal (Québec) H4Z 1J2  
Téléphone : (514) 331-5010 ; télécopieur : (514) 331-0514  
Info@dufresnehebert.ca ; www.dufresnehebert.ca



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

Un monde de compétences

**PIG**  
Pannone Law Group

QUÉBEC : 418 681-7007

TROIS-RIVIÈRES : 819 379-4331

MONTRÉAL : 514 871-2800

[jolicoeurlacasse.com](http://jolicoeurlacasse.com)



ASSOCIATION DES ÉVALUATEURS  
MUNICIPAUX DU QUÉBEC

[www.aemq.qc.ca](http://www.aemq.qc.ca)




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

Conseillers en évaluation immobilière

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

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

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



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

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

Courriel  
[estimprof@lerouxexpert.ca](mailto:estimprof@lerouxexpert.ca)

Site Web  
[www.lerouxexpert.ca](http://www.lerouxexpert.ca)

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



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

**PG MegaEval**  MC

*Solution avancée en gestion de l'évaluation foncière*

- Gestion et tenue à jour du rôle
- Dépôt de rôle
- Concept "ESP"
- Maintien du fichier permanent
- Gestion des méthodes d'évaluation
- Lien bidirectionnel avec la gestion des permis

**Un premier pas vers AccèsCité**

- Rôle d'évaluation en ligne
- Matrice graphique en ligne

**Microsoft**  
GOLD CERTIFIED  
Partner

**PG GOVERN**

[www.pggovern.com](http://www.pggovern.com)